



GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ - 2. Änderung

Juli 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2016): Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ der Gemeinde Everswinkel, Gronau. 26.02.2016.
- A.2 Gemeinde Everswinkel (Ordnungsamt) (2015): Auswertung Verkehrsdaten Bahnhofstraße, Abschnitt Ampelkreuzung - Grothues, Everswinkel. April 2015.
- A.3 Gnegel GmbH (2016): Ermittlung des Verkehrsaufkommens und Prüfung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ der Gemeinde Everswinkel, Sendenhorst. 14.01.2016.
- A.4 Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz (2016): Gemeinde Everswinkel, Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ - 2. Änderung - Artenschutz - (inklusive Artenschutz-Protokolle), Warendorf. April 2016.

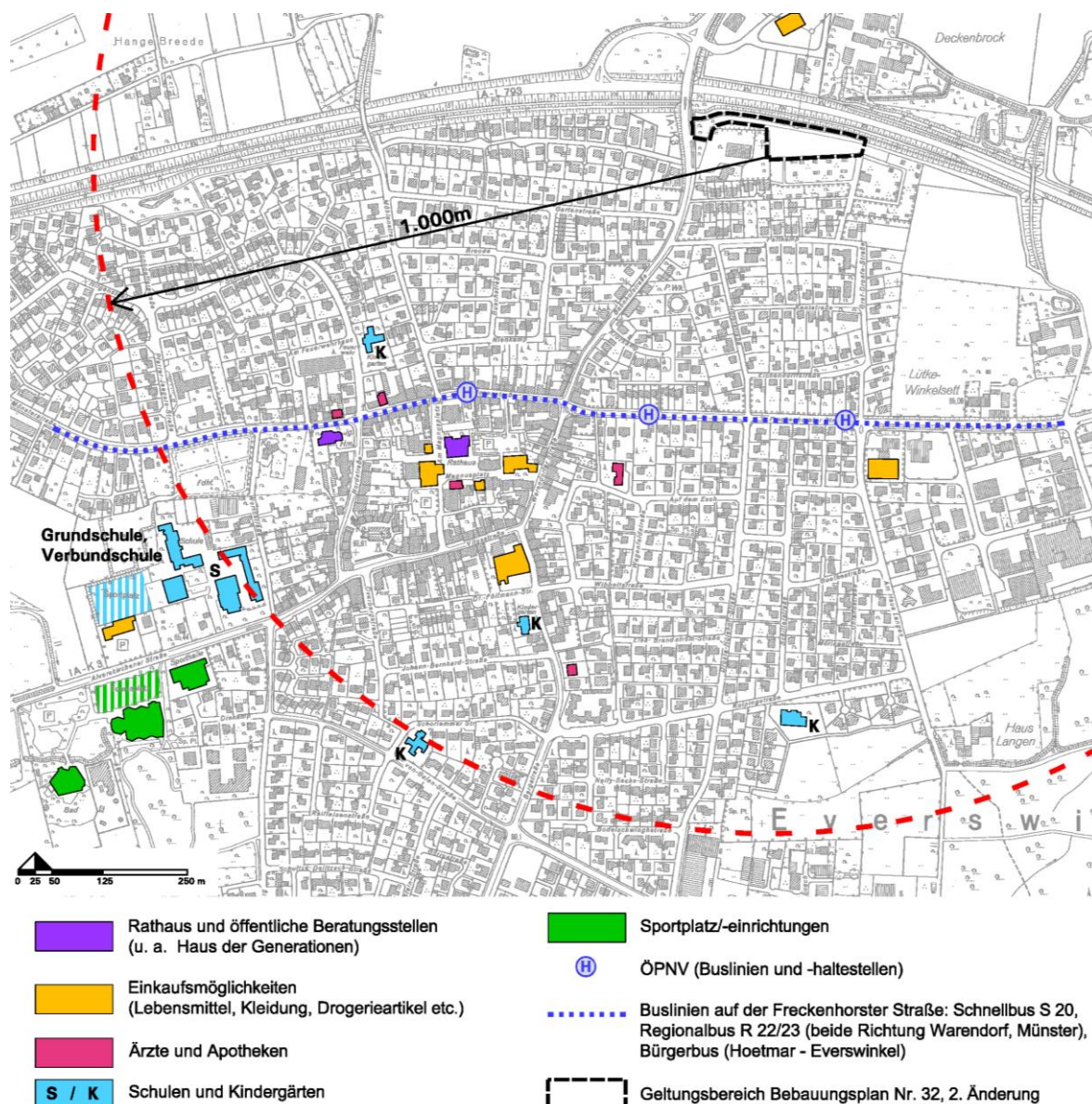
1. Einführung

Aufgrund des seit einigen Monaten **anhaltenden Flüchtlingszustroms** aus kriegsgeprägten Ländern wie z. B. Syrien oder Irak ist auch die Gemeinde Everswinkel vor die Herausforderung gestellt, eine hohe Anzahl von Flüchtlingen unterzubringen und somit Obdachlosigkeit zu vermeiden. Derzeit leben in der Gemeinde mit insgesamt ca. 9.700 Einwohnern etwa 290 Flüchtlinge aus verschiedenen Ländern (Stand: Februar 2016); allein in 2015 sind 224 Menschen nach Everswinkel gekommen. Die Gemeinde hat sie bisher i. W. dezentral in angekauften oder angemieteten Wohngebäuden untergebracht. Größere Unterkünfte befinden sich u. a. an der Münsterstraße, an der Bergstraße, im Gewerbegebiet Grothues im Nordosten des Kernorts und an der Hovestraße. Es bestehen zurzeit nur noch wenige Reserveplätze. Entsprechende Einrichtungen und Dienstleistungen zur Integration der Flüchtlinge werden u. a. im Rathaus und im Haus der Generationen im Ortskern angeboten.

Der Gesetzgeber hat auf die stark angestiegene Zuwanderung von Flüchtlingen und den damit wachsenden Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten u. a. mit der **Novelle des BauGB** zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden reagiert (November 2014 und Oktober 2015). Im Sinne der Klarstellung wurde u. a. § 1(6) BauGB unter Nr. 13 um die „Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ ergänzt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Damit soll diesen Belangen angemessen Rechnung getragen werden, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander nach § 1(7) BauGB geht damit jedoch nicht einher.

Vor dem Hintergrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfs für Flüchtlinge hat die Gemeinde Everswinkel im Rahmen einer **Standortdiskussion** geprüft, wo sie ein Übergangwohnheim für ca. 50 Menschen neu errichten kann. Relevante Kriterien bei der Standortsuche im Herbst 2015 waren i. W. Lage (Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung/Apotheke, Rathaus, Schulen etc.), Verfügbarkeit, Größe (mindestens 2.000 m²) und Erschließung. Eine weitere Rolle bei der Flächeneignung spielt die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den jeweils im Umfeld bereits bestehenden Nutzungen. Somit wurden die gemeindeeigenen Flächen hinsichtlich einer möglichen Entwicklung geprüft. In den Blick genommen wurden u. a. aufgegebene Spielplätze, Hinterliegergrundstücke in den Baugebieten „Esch 1“ und „Esch 2“ sowie weitere unbebaute Flächen an der Bahnhofstraße, am Pattkamp, im Möllenkamp, am Vitusbad, Am Haus Borg oder im Gewerbegebiet Grothues. Aufgrund des mangelnden Zuschnitts, der zu geringen Größe, der fehlenden Erschließung, anderer Nutzungsansprüche, teils nur befristeter Nutzungsmöglichkeiten und insbesondere vor dem Hintergrund der z. T. isolierten Lage kamen die meisten Standorte für eine Flüchtlingsunterkunft nicht in Frage.

Im Ergebnis hat sich die Gemeinde für das gemeindeeigene, bisher unbebaute **Grundstück am Pattkamp** entschieden, um ein neues Übergangwohnheim zu errichten. Die Fläche liegt im Nordosten des Kernorts und verfügt mit ca. 0,4 ha über eine ausreichende Größe (inklusive Erschließung ca. 0,6 ha). Sie ist zudem an die Erschließungsanlagen der Gemeinde angebunden und schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper an. Die wesentlichen Einrichtungen, wie z. B. Rathaus, Haus der Generationen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, ÖPNV sind fußläufig gut erreichbar.



Übersicht: Geltungsbereich und bestehende Infrastruktur (Stand: Februar 2016)

Ergänzend wird hierzu auf die Beratungsvorlagen und Niederschriften aus den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Umweltschutz sowie des Rats aus November und Dezember 2015 (V-087/2015, V-100/2015) verwiesen.

Somit plant die Gemeinde am Pattkamp konkret die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft als zweigeschossiges Wohngebäude, um eine kurzfristige Unterbringung für ca. 50 Menschen zu gewährleisten. Langfristig werden jedoch die Umnutzung und der damit verbundene Umbau der Unterkunft in ein Mehrfamilienhaus mit ca. sechs Wohneinheiten angestrebt. Damit soll dauerhafter Wohnraum mit selbstständiger Haushaltsführung geschaffen werden. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür hergestellt werden, östlich des geplanten Wohngebäudes ein weiteres Mehrfamilienhaus errichten zu können. Im Sinne dieser angestrebten flexiblen Nutzungsmöglichkeiten wird ein sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt. Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich die Gemeinde für eine neue verkehrliche Anbindung der Fläche von Westen über die

Bahnhofstraße entschieden. Im Zuge der vorliegenden Planung soll dieser Wohnungsbau mit der Erschließung insgesamt planerisch abgesichert werden.

Die geplante Errichtung von Wohngebäuden sowie die neue Straßenführung sind durch die rechtskräftigen Festsetzungen des für diesen Bereich geltenden **Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“** nicht gedeckt. Dieser setzt für die überplanten Flächen i. W. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest und lässt in kleinen überbaubaren Flächen die Bebauung mit Gartenlauben zu. Im Norden sieht der Ursprungsplan eine Grünfläche mit Lärmschutzwall vor. Am westlichen Rand im Bereich der geplanten verkehrlichen Anbindung wird der Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ überplant, der hier ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der aufgeführten gemeindlichen Planungsziele an dem Standort somit gegeben.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die bereits umgesetzte Kleingartenanlage schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Süden und Westen an. Im Norden begrenzen die Landesstraße und der straßenbegleitende Lärmschutzwall mit Gehölzstreifen die Anlage. Daran schließt sich wiederum mit dem Gewerbegebiet Grothues unmittelbar das weiter gewachsene Siedlungsgebiet von Everswinkel an. Die Kleingartenanlage ist geprägt von einer intensiven Nutzung. Insbesondere in den Sommermonaten und insgesamt bei gutem Wetter werden die Flächen intensiv durch die Kleingärtner frequentiert. Auch der Stichweg des Pattkamps sowie die Parkplätze des Kleingartenvereins werden entsprechend stark genutzt. Die Kleingartenanlage ist baulich durch das Vereinsheim, die umgebenden Terrassenflächen, die jeweils auf den Parzellen stehenden Gartenlauben mit teilweise angeschlossenen gepflasterten Flächen und Wegen sowie die befestigten breiteren Erschließungswege vorgeprägt. Zudem wird die Kleingartenanlage über das bestehende gemeindliche Leitungsnetz versorgt (Wasser, Abwasser, Gas, Strom). Die vorhandene Infrastruktur des anschließenden Wohngebiets wird genutzt.

Kleingartenanlagen sind typische Nutzungen innerhalb des Siedlungsraums. Auch der Tatbestand, dass Kleingärten im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht allgemein zulässig sind, verdeutlicht, dass der Gesetzgeber die Verortung von Kleingärten im Siedlungszusammenhang anstrebt. Vorhandene Infrastruktur kann mitgenutzt werden, die Ver- und Entsorgung kann über Anschlüsse an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Der Außenbereich soll hingegen grundsätzlich von Bebauung frei gehalten, die Gefahr von Splittersiedlungen soll vermieden werden.

Somit wird im Zuge der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung das bereits **als Siedlungsraum ausgewiesene Areal im Randbereich anderweitig überplant** (Allgemeines Wohngebiet statt Grünfläche/Dauerkleingärten). Die im Umfeld bestehenden Wohngebietsstrukturen werden im Zuge der Planumsetzung fortentwickelt. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme der überplanten Grünlandflächen ist grundsätzlich bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Es war ursprünglich grundsätzlich zu erwarten, dass die bestehende Kleingartenanlage auf Basis des geltenden Planungsrechts und aufgrund der vorhandenen Erschließung langfristig im Bereich des Geltungsbereichs der 2. Planänderung weiter umgesetzt werden würde. Für die bisher festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten mit den ausgewiesenen Erschließungswegen sowie den Baufeldern für die Gartenlauben lässt der vorliegende Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung eine intensivere

Flächennutzung zu. Mit der vorliegenden Planung wird eine umgebungsverträgliche Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge ermöglicht. Statt der bisher angestrebten Nutzung als Kleingärten soll im Änderungsbereich aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs eine kleinräumige Fortentwicklung des umgebenden Wohnsiedlungsbereichs ermöglicht werden. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine eher verdichtete Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich abgesichert. Es werden hingegen keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der **Innenentwicklung und Mobilisierung** einer bereits rechtskräftig überplanten Fläche. Gemäß BauGB-Kommentar wird die Änderung der Nutzung im Bereich einer vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet.¹

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 und seiner rechtskräftigen Änderungen sowie teilweise randlich des Bebauungsplans Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 2. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 32 und Nr. 38 in der jeweils gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ mit einer Größe von ca. **0,6 ha** liegt im Nordosten des Kernorts Everswinkel und umfasst i. W. die bisher ungenutzten Flächen nordwestlich der bestehenden Kleingartenanlage am Pattkamp. Es wird im Westen von der Bahnhofstraße (K 3) und dem an der Kreisstraße gelegenen Autohaus sowie im Norden von der L 793 begrenzt. Während südlich und südwestlich der Kleingärten großflächige Wohnsiedlungsbereiche anschließen, liegt nördlich der Landesstraße das Gewerbe- und Industriegebiet Grothues. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

¹ Krautzberger, Dr. M. (2013): Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) In: Ernst, Dr. Dr. H.C. W.; Zinkahn, Dr. W.; Bielenberg, Dr. W.; Krautzberger, Dr. M. : Baugesetzbuch – Kommentar und Baunutzungsverordnung – Kommentar. 2015: Rn. 30 ff. München: Verlag C.H. Beck.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ (Ursprungsplan)

Die Gemeinde Everswinkel hat den Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ ursprünglich im **November 1981** aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die gesamte bestehende Kleingartenanlage am Pattkamp sowie die vorliegend überplante Reservefläche im Nordosten des Everswinkeler Siedlungsraums südlich der Landesstraße. Der Ursprungsplan setzt die Flächen i. W. als **Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten** fest und lässt innerhalb der kleinflächigen Baufelder eine Bebauung mit Gartenlauben zu. Zudem schlägt er eine konkrete Parzellierung mit vorgegebenem Erschließungssystem vor. Östlich des Pattkamps sind Flächen für ein Vereinsheim, einen Spielplatz und Stellplätze festgesetzt. Auf den östlichen Randflächen lässt der Ursprungsplan zudem eine Taubenhaltung zu. Parallel zur nördlich verlaufenden Landesstraße sieht der Bebauungsplan mit dem Ziel einer angemessenen Gliederung bisher eine Grünfläche mit Lärmschutzwall bis zur westlich verlaufenden Bahnhofstraße vor.

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ ist bisher durch **ein Änderungsverfahren** rechtskräftig überarbeitet und ergänzt worden. In diesem Zuge wurden für das gesamte Plangebiet die Vorgaben zur Fassadengestaltung der Gartenlauben angepasst. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seines rechtskräftigen Änderungsverfahrens wird ausdrücklich Bezug genommen.

2014 wurde nördlich des Autohauses eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 32 durch die **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“** überplant. Auf die Planunterlagen wird ergänzend verwiesen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

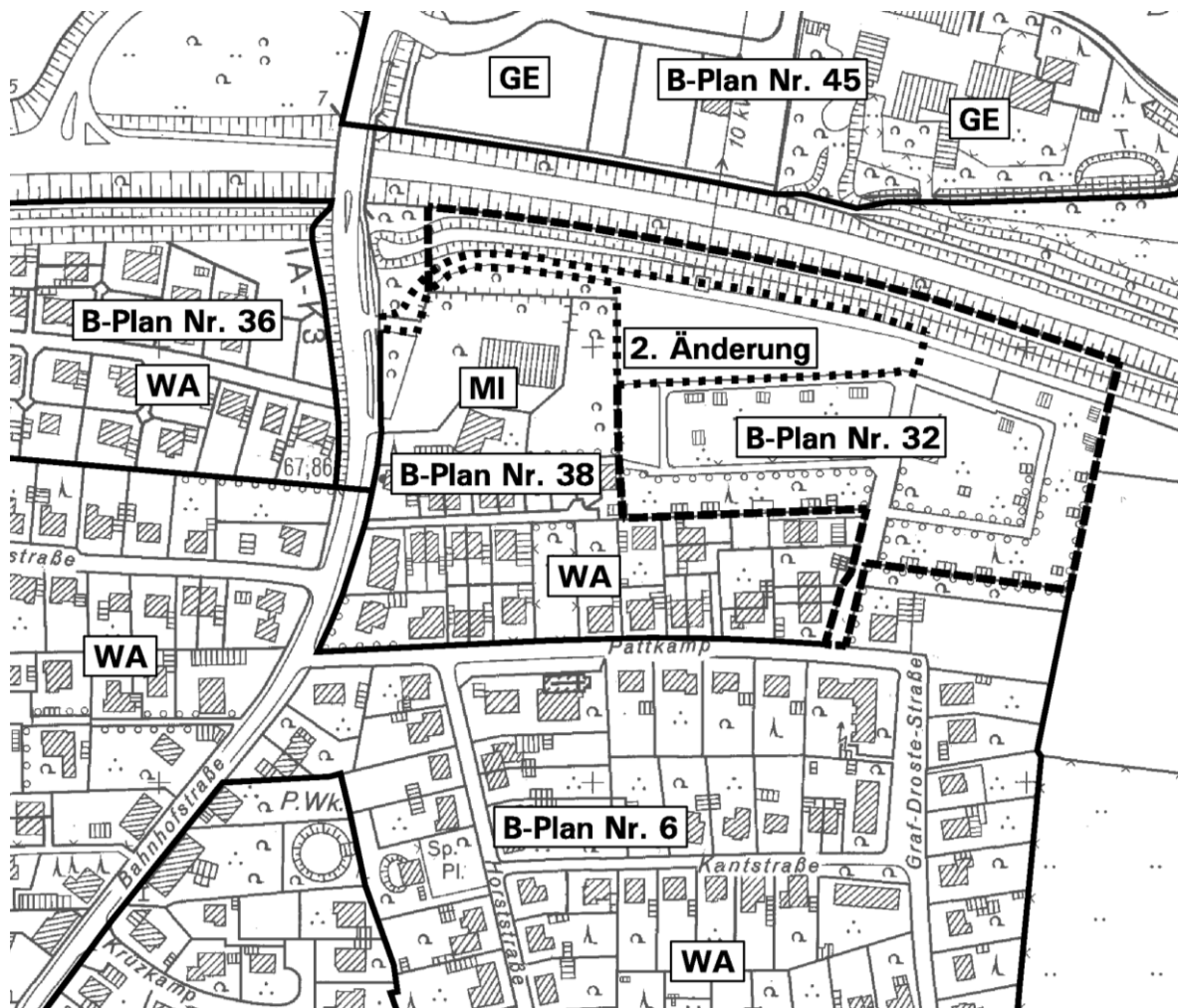
Das Plangebiet stellt sich i. W. als brach liegendes **Grünland** dar, im Westen werden Gartenabfälle gelagert. Die Fläche ist vollständig eingezäunt, entlang der südlichen Grenze verläuft zudem eine Buchenhecke parallel zum südlich anschließenden Weg. Das Gelände weist ein deutliches Gefälle nach Osten auf. Zwischen der Wiese im Westen und den unmittelbar anschließenden Kleingärten im Osten verläuft ein schmaler Pfad, der im Norden auf den parallel zur nördlich verlaufenden L 793 und dem mit Laubgehölzen bestockten Lärmschutzwall geführten Fuß- und Radweg trifft. Dieser wird von einer dichten Strauchstruktur begleitet und begrenzt die überplante Fläche im Norden. Während der Fuß- und Radweg Richtung Osten in den freien Landschaftsraum führt, verläuft er Richtung Westen nördlich eines Autohauses entlang und trifft dann auf die im Westen verlaufende Bahnhofstraße (K 3). Das Autohaus wird im Norden und Osten von einer dichten Baum-Strauchstruktur umgeben. Die verkehrliche Anbindung der überplanten Fläche ist über den Pattkamp gegeben.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: November 2015, o. M.)

Unmittelbar südlich und südöstlich des vorliegenden Plangebiets schließen bereits realisierte **Kleingärten mit Gartenlauben** und dem zentral am Pattkamp gelegenen eingeschossigen Vereinsheim an. Diese Flächen sind über ein ringförmiges, schmales Erschließungssystem erschlossen, Stellplätze befinden sich in Längsaufstellung am Pattkamp. Während dieser Bereich durch den Ursprungsplan Nr. 32 überplant ist, schließt sich südlich der **großflächige Wohnsiedlungsbereich** an, der im Anschluss durch die Bebauungspläne Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ und Nr. 6 „Breede-Horst“ abgedeckt ist. Die eher lockere Wohnbebauung mit Einzel- und teilweise Doppelhäusern nördlich des Pattkamps stammt aufgrund der sukzessiv erfolgten Nachverdichtung im Siedlungsgefüge aus verschiedenen Zeiten. Die Wohngebäude sind überwiegend in sog. 1½-geschossiger Bauweise (zweites Vollgeschoss nach der Definition der BauO NRW im Dachgeschoss) mit roten oder anthrazitfarbenen Sattel- und Krüppelwalmdächern mit 45°-55° errichtet. Sie weisen nach Durchsicht der Bauakten Traufhöhen bis zu 4,5 m und Firsthöhen bis zu 10,5 m auf. Die teilweise gewerblich genutzten Gebäude im Mischgebiet östlich der Bahnhofstraße zeigen eine ähnliche bauliche Struktur, die Ausstellungs- und Werkstatthallen des Autohauses sind eingeschossig und haben Firsthöhen um 8,0 m. Südlich des Pattkamps beginnt eine für Everswinkel eher dichte Wohnbebauung mit vollwertig zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit flach geneigten Satteldächern. Insgesamt überwiegen rote Klinkerfasaden. Der Wohnsiedlungsbereich ist durchgehend in den Bebauungsplänen als All-

gemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die gewerblichen Nutzungen an der Bahnhofstraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.



Übersicht: Geltendes Planungsrecht (Stand: Februar 2016, o. M.)

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** (LEP NRW) wird neu erarbeitet. Die im Entwurf des neuen LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsflächen wurden aus dem geltenden Regionalplan übernommen. Das Plangebiet ist demnach i. W. Teil des festgelegten Siedlungsraums. Der Planung entgegenstehende Ziele sind nicht erkennbar.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet i. W. als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Der nordöstliche Teilbereich ist in der grobmaßstäblichen Kartendarstellung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Diese vom ASB, der nördlich verlaufenden Landesstraße 793 (Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr) und dem daran anschließenden Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) umschlossene kleinteilige Fläche bildet einen räumlichen Einschub in den Siedlungsbereich von Everswinkel. Eine konkrete planerische Zielvorstellung für die hier im Bereich der Kleingärten vorgenommene

kleinflächige, nicht zusammenhängende Abgrenzung des Freiraum- und Agrarbereichs ist nicht ablesbar. Aufgrund der überwiegend bereits realisierten Kleingartenanlage, der hergestellten Erschließungsanlagen, der umschließenden Bebauung und der isolierten Lage stellt diese Teilfläche bereits keinen klassischen Freiraum- und Agrarbereich mehr dar. Die im Regionalplan aufgeführten zu erhaltenden und weiter zu entwickelnden Freiraumfunktionen sind hier nicht gegeben und können auch nicht sinnvoll aufgrund des umgebenden Siedlungsbereichs erfüllt werden. Zudem ist der Regionalplan mit einem Maßstab von 1:50.000 nicht parzellenscharf zu lesen.

Des Weiteren lässt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ durch Umplanung nur eine geringfügige Arrondierung der Wohnbebauung zu. Auf der ursprünglich für Kleingärten vorgesehenen Fläche im Siedlungsraum soll der umgebende i. W. mit Wohngebäuden bebaute Bereich bedarfsgerecht u. a. zur Schaffung von Wohnraum für die stetig steigende Anzahl von Flüchtlingen ergänzt werden. Somit ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO in diesem Bereich aus Sicht der Gemeinde auch aufgrund der nicht gegebenen Parzellenschärfe des Regionalplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Zuge der **landesplanerischen Abstimmung** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass der Regionalplan Münsterland für die überplanten Flächen einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festlegt. Der Bedarf für die geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen wird anerkannt. Die Bezirksregierung erachtet die Bauleitplanung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den Bereich der Kleingartenanlage und den parallel zur L 793 verlaufenden begrünten Lärmschutzwall als Grünfläche dar. Die Kleingärten sind mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gekennzeichnet. Unmittelbar westlich schließen gemischte Bauflächen an, der großflächige Wohnsiedlungsbereich im Süden ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird die bisher ungenutzte Fläche der Kleingartenanlage als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um mit Blick auf die Flüchtlingssituation dauerhaft Wohnraum zu schaffen. Somit weicht die vorliegende Planung von den FNP-Darstellungen ab.

Angesichts der angestrebten kleinteiligen Überplanung des bereits rechtskräftig überplanten Siedlungsraums und der umgebenen baulichen Vorprägung durch Wohngebäude, Kleingartenanlage und teils gewerbliche Nutzungen sowie der vorgesehenen verträglichen verkehrlichen Anbindung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aber weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die überplante Fläche wird analog zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt sein.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen werden derzeit i. W. als **Grünland** genutzt sowie von Hecken- und Strauchstrukturen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eingerahmt.

Im Bereich der geplanten Erschließung Richtung Bahnhofstraße verläuft bisher ein geschotterter Fuß- und Radweg, der von Sträuchern und Bäumen umgeben wird. Sowohl der nördlich gelegene Lärmschutzwall parallel zur Landesstraße als auch die Flächen um das Autohaus sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockt und bieten daher insbesondere für die Avifauna Lebensraumpotenziale. Südlich und südöstlich des Plangebiets grenzen die Kleingartenanlage sowie der Wohnsiedlungsbereich mit entsprechender Durchgrünung an.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Nutzungen und der nördlich verlaufenden stark frequentierten Landesstraße weder im Plangebiet selbst, noch direkt angrenzend ökologisch besonders wertvolle Strukturen oder Elemente vorhanden. Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG NRW) bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet **lehmige Sandböden** als Pseudogley und Podsol-Pseudogley an ((p)S7). Diese Böden sind insgesamt durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine meist mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine im Oberboden meist hohe und im Unterboden geringe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Mittlere Staunässe steht meist bis in den Oberboden. Die vorkommenden Böden sind landesweit nicht als besonders schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde bisher **keine Altlasten** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Entsprechend der Luftbildauswertung werden folgende **Kampfmittelbeseitigungs-**

² Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

³ Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld.

maßnahmen empfohlen: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.

Diese Maßnahmen sind im Zuge der Planumsetzung durchzuführen. Tiefbauarbeiten sind insgesamt mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

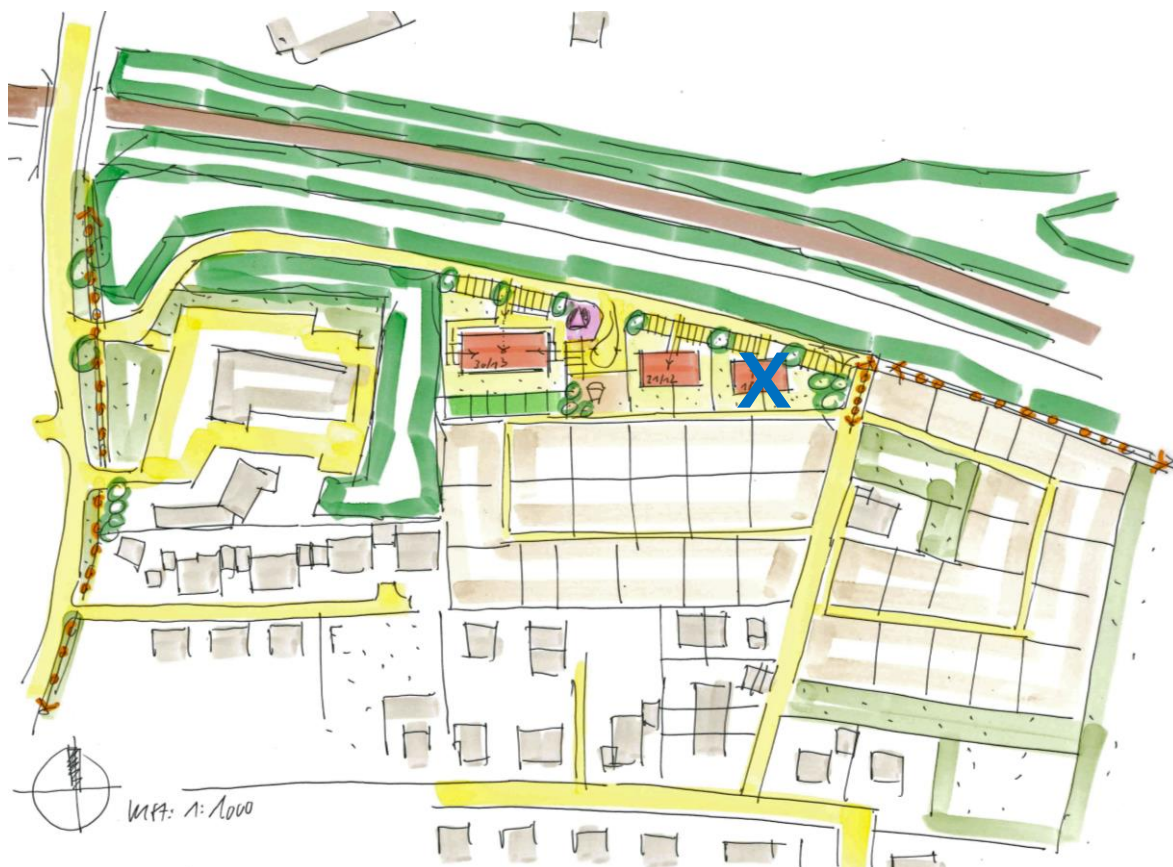
3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Östlich der Kleingartenanlage am Pattkamp schließt der freie Landschaftsraum als typische Münsterländer Parklandschaft an.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ verfolgt die Gemeinde Everswinkel das Ziel, eine **Neubebauung von Wohngebäuden** im Bereich der bisher für Kleingärten vorgesehenen Fläche am Pattkamp planungsrechtlich abzusichern. Damit reagiert die Gemeinde auf den stetig anhaltenden Flüchtlingszustrom und den damit einhergehenden hohen Wohnraumbedarf. Konkret ist die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft für ca. 50 Menschen geplant, um eine kurzfristige Unterbringung zu gewährleisten. Sie soll als zweigeschossiges Gebäude in einer einfachen Bauweise mit Außentreppen errichtet werden. Die Grundrissaufteilung sieht auf beiden Ebenen Schlafräume, Gemeinschaftsräume und gemeinsame Küchen ausgehend von mittig verlaufenden Fluren vor. Langfristig strebt die Gemeinde jedoch die Umnutzung und den damit verbundenen Umbau der Unterkunft in ein Mehrfamilienhaus mit ca. sechs Wohneinheiten an. Damit soll dauerhafter Wohnraum mit selbstständiger Haushaltsführung geschaffen werden. Darüber hinaus soll östlich des geplanten Wohngebäudes ein weiteres Mehrfamilienhaus mit bis zu acht Wohneinheiten errichtet werden.



Rahmenplanung zur Entwicklung der Fläche am Pattkamp, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Stand: November 2015 (verkleinert, o. M.)

Im Zuge der politischen Beratungen im Ausschuss für Planung und Umweltschutz sowie im Rat im November 2015 wurde darüber hinaus über ein weiteres, eher kleineres Mehrfamilienhaus im Osten des Plangebiets diskutiert. Im Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange gegen- und untereinander hat sich die Gemeinde im Sinne einer verträglichen Einbindung in das städtebauliche Umfeld gegen die Planung eines dritten Baukörpers entschieden. Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit der vorliegenden 2. Planänderung das Ziel einer angemessenen baulichen **Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge**.

Mit dem Ziel, einen eher **verdichteten Wohnraum** ggf. auch als sozialen Wohnungsbau zu schaffen, lassen die Festsetzungen eine vollwertige Zweigeschossigkeit mit entsprechend größeren Gebäudekubaturen zu. Die vorgesehene Höhenentwicklung orientiert sich u. a. an vergleichbaren Strukturen südlich der Straße Pattkamp oder teils entlang der Bahnhofstraße. Auch im unmittelbar westlich gelegenen Mischgebiet lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 eine vollwertige zweigeschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzung zu. Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass sich die künftige Wohnbebauung verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Das **städtebauliche Konzept** und der Bebauungsplan sehen eine optimale Südausrichtung der Gebäudekörper vor. Somit ist einerseits eine solare Nutzung gut möglich und andererseits sind die schützenswerten Außenwohnbereiche abgewandt von der nördlich verlaufenden stark frequentierten Landesstraße nach Süden ausgerichtet. Die Vorgärten im Süden können aufgrund ihrer Größenverhältnisse bei Bedarf auch als Kleingärten für die Bewohner der neuen Häuser angelegt werden.

Wie oben erläutert, ist die Entwicklung von Wohngebäuden durch die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ nicht gedeckt. Dieser setzt für die überplanten Flächen i. W. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraumbedarfs ändert die Gemeinde für das Plangebiet am Pattkamp somit grundsätzlich das ursprünglich angestrebte Planungsziel.

Die überplante Fläche stellt eine **Reservefläche der Kleingartenanlage** am Pattkamp dar und wird derzeit als Grünland genutzt. Unmittelbar südlich und südöstlich des Plangebiets schließen bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 32 realisierte Kleingärten an. Dieser Teil der Kleingärten befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird entsprechend verpachtet. Nach Aufzeichnungen der Gemeinde wurden zuletzt zwischen 2005 bis 2008 zwei weitere Parzellen im Nordosten der Anlage in Anspruch genommen, darüber hinaus fand seit 2001 keine weitere Ergänzung statt. Ein konkreter Erweiterungsbedarf wurde vor Einleitung des Planverfahrens ebenfalls nicht an die Gemeinde herangetragen. Der Kleingartenverein hat im Planverfahren mitgeteilt, dass es eine Interessentenliste für weitere Kleingärten geben soll. Konkrete Zahlen wurden jedoch nicht genannt. Nach den Planunterlagen der Gemeinde sowie nach örtlicher Inaugenscheinnahme befinden sich nördlich des Vereinsheims östlich der Straße Pattkamp mindestens zwei Reserveflächen, die trotz der derzeitigen Nutzung als Volleyballfeld als Kleingarten angelegt werden können. Zudem besteht aufgrund der im Plangebiet neu vorgesehenen öffentlichen Spielfläche ggf. die Option, den südlich des Vereinsheims gelegenen Spielplatz als Garten umzunutzen. Der Bebauungsplan Nr. 32 setzt hier bereits eine Grünfläche fest. Eine Abweichung von der Zweckbestimmung (Dauerkleingärten statt Kinderspielplatz) würde aus Sicht der Gemeinde die Grundzüge der Planung nicht berühren. Darüber hinaus weisen die bestehenden Kleingartenparzellen gemäß Luftbild im Verhältnis zu Kleingärten in größeren Städten, wo sie regelmäßig vorkommen, jeweils eher große Flächengrößen von teilweise etwa 400 m² (Maximalgröße nach § 3 BKleingG) auf. Einige Gärten sind kleiner, aber insbesondere die Parzellen am südöstlichen und östlichen Rand haben eine größere Ausdehnung. Somit besteht im konkreten Bedarfsfall grundsätzlich die Möglichkeit der Verkleinerung oder gemeinschaftlichen Zusammenlegung oder Nutzung der einzelnen Gärten.

Everswinkel ist ein eher ländlich geprägter Ort mit aufgelockerter Bebauung meist mit Gartennutzung. Somit geht die Gemeinde auch aufgrund ihrer Erfahrungen mit den bestehenden Kleingärten im Gemeindegebiet davon aus, dass grundsätzlich ein nicht so hoher Bedarf an Kleingärten besteht wie in Großstädten, die großflächig eher von Mietwohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau geprägt sind. Sollte sich später ein relevanter Bedarf zur Erweiterung von Kleingartenflächen zeigen, kann die Gemeinde immer noch prüfen, ob es im Gemeindegebiet potenzielle neue Standorte für die Nutzung als Kleingärten gibt, um möglichen weiteren Interessenten Flächen anzubieten.

Durch die vorliegende 2. Änderung werden keine vertraglich vereinbarten Pachtflächen des Kleingartenvereins überplant. Zudem wird keine Beeinträchtigung der Nutzung der bestehenden Kleingärten durch die planerisch abgesicherte Fortentwicklung der bereits gegebenen Nachbarschaft zwischen Wohnen und Kleingärten gesehen. Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die Änderung der Planungsziele für die bisherige Reservefläche der Kleingartenanlage und die Inanspruchnahme der Fläche für die kurzfristige Unterbringung von Flüchtlingen sowie die dauerhafte Schaffung von Wohnraum unter Abwägung der verschiedenen Belange gegen- und untereinander als vertretbar und angemessen. Die Deckung des hohen Wohnraumbedarfs wird in der Ge-

samtschau höher gewichtet als der vorgetragene Erweiterungswunsch der Kleingartenanlage.

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets erfolgt über eine neue Anbindung an die westlich verlaufende Bahnhofstraße (K 3). Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit im Zuge des Planverfahrens hat die Gemeinde die zunächst angestrebte Erschließung über die vorhandene Anbindung durch den von Süden in das Plangebiet führenden Pattkamp verworfen. Eine fuß- und radläufige Durchlässigkeit lässt der Bebauungsplan weiterhin zu. Dies dient i. W. der verträglichen Einbindung der geplanten Wohnbebauung in den umgebenen Wohnsiedlungsbereich. Die Nachbarbelange werden somit angemessen berücksichtigt.

Im Zuge des Planverfahrens hat die Gemeinde entsprechend ihrer Vorsorgeaufgabe die seitens der Bundes- und Landesregierung herausgegebenen **Prognosen zur künftigen Entwicklung von Flüchtlingsströmen** und länderbezogenen Zuordnungen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund der unsicheren politischen Lage weiterhin ein hoher Wohnraumbedarf in Everswinkel besteht. Auf die Beratungsvorlage und Niederschrift zur Sitzung (V-030/2016) wird ergänzend verwiesen.

Neben der konkret geplanten Flüchtlingsunterkunft am Pattkamp entsteht zurzeit im Wohngebiet „Möllenkamp II“ ein **Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen** i. W. zur Unterbringung von Familien. Weitere freie Grundstücke gibt es in diesem Neubaugebiet nicht mehr. Die Grundstücke im Baugebiet „Möllenkamp III“ befinden sich im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers und stehen daher der Gemeinde für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft nicht zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen in den weiteren bereits rechtskräftig überplanten Bereichen der Gemeinde keine verfügbaren freien Grundstücke, die einer Wohnbebauung für Flüchtlinge zugeführt werden können. Als weitere Maßnahme bietet die Gemeinde zurzeit drei nicht mehr benötigte **Spielplatzgrundstücke** zum Verkauf an, deren Veräußerung an die Pflicht zur Unterbringung von Flüchtlingen bzw. zur Errichtung von Sozialwohnungen gebunden ist. Die entsprechenden Bebauungspläne werden geändert. Diese Grundstücke lassen bei einer Größenordnung von ca. 350 m² und 600 m² und entsprechend ihres jeweiligen städtebaulichen Umfelds nur eine Bebauung mit eher kleineren Gebäuden zu. Auch unter Berücksichtigung der Fertigstellung der anderen Wohngebäude besteht **weiterhin der Bedarf für die eher größere Flüchtlingsunterkunft** am Pattkamp.

Dies begründet sich u. a. darin, dass die größere Unterkunft im Gewerbegebiet Grothues nur bis Ende 2019 bzw. Anfang 2020 genehmigt ist. Darüber hinaus stellt die Anlage im Gewerbegebiet nur eine behelfsmäßige Unterkunft zur vorübergehenden Unterbringung der Menschen dar. Die Gemeinde strebt im Sinne einer Integration der Flüchtlinge eine Unterbringung in Wohnungen an. Zudem sollen Einschränkungen von Gewerbebetrieben durch benachbarte Wohnnutzungen aus Immissionsschutzgründen dauerhaft vermieden werden. Auch die weiteren angemieteten und gekauften Wohngebäude werden nach Einschätzung der Gemeinde auf Dauer den gegebenen und prognostizierten Bedarf nicht decken können. Es besteht darüber hinaus grundsätzlich ein Bedarf an Wohnungen in Everswinkel, in Teilen auch im sozialen Wohnungsbau. Der Wohnungsmarkt in Everswinkel ist derzeit ausgeschöpft.

Im Ergebnis wird die vorliegende Aufstellung eines angebotsorientierten Bebauungsplans und die darin vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur kurzfristigen Unterbringung einer Flüchtlingsunterkunft im Westen und zur langfristi-

gen planungsrechtlichen Absicherung von Mehrfamilienhäusern weiterhin für planerisch sinnvoll gehalten.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Bestand im unmittelbaren Umfeld. Die Vorgaben sichern den städtebaulichen Charakter im Quartier und ermöglichen ein angemessenes Maß an Flexibilität im Hinblick auf mögliche bauliche Entwicklungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 32 und des Bebauungsplans Nr. 38 außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen und den Festsetzungen der Nachbarbebauungspläne für den südlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiterhin auch für diesen Wohnsiedlungsbereich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets jedoch zuwiderlaufen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses gewachsenen Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen im Hinblick auf ihren Flächenbedarf die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage überlasten.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen, allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) Nr. 1, 3 BauNVO u. a. Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke. Der **Begriff des Wohnens** ist weder planungs- noch bauordnungsrechtlich definiert. Nach geltender Rechtsprechung ist der Begriff des Wohnens durch „eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts“ gekennzeichnet. „Diese Kriterien dienen insbesondere auch der Abgrenzung von anderen Nutzungsformen, etwa der Unterbringung, des Verwahrens unter gleichzeitiger Betreuung, der bloßen Schlafstätte oder anderer Einrichtungen, die dann nicht als Wohngebäude,

sondern als soziale Einrichtungen einzustufen sind.“⁴ Ein weiteres Merkmal des Wohnens ist das Vorhandensein eines baulich abgeschlossenen Bereichs mit eigener Küche und Bad. Zudem ist die Nutzungsform geprägt durch ein selbstbestimmt geführtes Leben „in den eigenen vier Wänden“ und auf eine gewisse Dauer angelegt⁵.

Wie oben erläutert plant die Gemeinde im Westen des Plangebiets zunächst die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft für ca. 50 Menschen. Entsprechend des konkreten baulichen Nutzungskonzepts dient das zweigeschossige Gebäude der vorübergehenden, zeitlich befristeten Unterbringung von Flüchtlingen. Die Grundrissaufteilung mit Schlafräumen für jeweils zwei Personen, gemeinschaftlich genutzten Wohnräumen, Küchen und Waschräumen lässt eher auf die Nutzungsform der Unterbringung als des Wohnens schließen. Selbst wenn die Unterkunft aufgrund der teilweise längeren Verfahrensdauer zur Prüfung der Asylbegehren für einige Bewohner durchaus einen Lebensmittelpunkt darstellt und sich eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit entwickelt, ist eine vollständige Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises in dem konkret geplanten Gebäude nicht möglich. Zudem ist im Gegensatz zu einem dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Vorhaben der Kreis der Benutzer der Flüchtlingsunterkunft nach Kriterien der Herkunft bestimmt (i. W. Asylbewerberunterkunft, Flüchtlinge aus kriegsgeprägten Ländern)⁶.

Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die zunächst geplante Flüchtlingsunterkunft der Unterbringung und nicht dem Wohnen dient und daher als soziale Einrichtung bzw. **Anlage für soziale Zwecke** einzuordnen ist. Diese sind gemäß § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Darüber hinaus wird die geplante Asylbewerberunterkunft mit ca. 50 Personen als **gebietsverträglich** innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets angesehen. Das konkrete Nutzungskonzept beinhaltet am vorliegenden Standort nur die Unterbringung der Menschen, zur Integration der Flüchtlinge erforderliche Dienstleistungsangebote und Beratungsstellen werden am Pattkamp nicht eingerichtet, sondern liegen in fußläufiger Erreichbarkeit im Ortskern. Somit ist nicht zu erwarten, dass weitere Flüchtlinge aus anderen Unterkünften aus dem Gemeindegebiet den Standort regelmäßig z. B. für Sprachkurse aufsuchen. Zudem geht die Gemeinde aufgrund ihrer Erfahrungen mit den bestehenden Unterkünften gleicher Größenordnung (Bergstraße, Münsterstraße) davon aus, dass die Bewohner zunächst keine eigenen Autos haben und ein zusätzlicher Verkehr künftig nur durch Mitarbeiter der Verwaltung und weiterer Beratungsstellen entsteht. Dies sind nach Schätzung der Verwaltung ca. sechs Fahrten pro Tag. Eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung über den neu geplanten Anschluss an die Bahnhofstraße ist entsprechend planerisch gesichert und dient somit auch der Nachbarverträglichkeit.

Im Ergebnis entspricht die geplante Flüchtlingsunterkunft dem in der BauNVO verankerten baurechtlichen Nutzungskonzept und dem mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet typischerweise verursachten Störpotenzial. Nach den Erfahrungen mit bereits seit einiger Zeit genutzten Einrichtungen gleicher Größenordnung in Everswin-

⁴ BVerwG, Urteil vom 25.03.1996 - 4 B 302/95.

⁵ Determann, D.; Fickert, Prof. Dr. H. C.; Fieseler, H.; Stühler, Dr. H. U. (2014): Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutlichen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, § 3 Rn. 1 ff., 10 ff. Stuttgart: W. Kohlhammer GmbH.

⁶ OVG NRW, Urteil vom 29.07.1991 - 10 B 1128/91.

kel geht die Gemeinde davon aus, dass in der Umsetzung der Flüchtlingsunterkunft am Pattkamp aufgrund der erläuterten Rahmenbedingungen keine unverträglichen Störwirkungen von der geplanten Nutzung auf die nähere Umgebung ausgehen werden. **Der Gebietscharakter bleibt insgesamt gewahrt.** „Relevant für die Beurteilung der Gebietsunverträglichkeit sind alle mit der Zulassung des Vorhabens nach der Art der Nutzung typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung. Auf das individuelle Verhalten von untergebrachten Personen kommt es baurechtlich grundsätzlich nicht an.“⁷ Darüber hinaus sind geltende Gesetze von Jedermann zu beachten. Das OVG NRW führt hierzu ergänzend aus: „Anderweitige (befürchtete) Belästigungen sind nicht Gegenstand baurechtlicher Betrachtung. Insbesondere ist das Baurecht im Allgemeinen nicht in der Lage, soziale Konflikte zu lösen, die wegen der Unterbringung von Flüchtlingen besorgt werden. Ihnen kann nicht mit Mitteln des Baurechts, sondern ggf. nur mit denen des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden.“⁸

Mit der seitens der Gemeinde langfristig angestrebten Umnutzung und dem damit verbundenen Umbau der Unterkunft in ein Mehrfamilienhaus mit ca. sechs Wohneinheiten soll dauerhafter Wohnraum mit selbstständiger Haushaltsführung geschaffen werden. Damit entsteht ein klassisches Wohngebäude als Mehrfamilienhaus, das im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4(2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig ist.

Im Ergebnis geht die Gemeinde aufgrund der vorliegend planerisch abgesicherten Fortentwicklung bestehender Nachbarschaften zwischen der ausgewiesenen Kleingartenanlage und unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO weiterhin von einer nachbarverträglichen Situation aus. Nutzungskonflikte werden nicht gesehen. Zudem können bereits nach geltendem Planungsrecht innerhalb der unmittelbar südlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiete Anlagen für soziale Zwecke (z. B. Flüchtlingsunterkunft) entstehen. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht daher nicht.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Vorgaben zur Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche und bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Regelungen in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf maximal **acht Wohnungen je Wohngebäude** dient der bedarfsgerechten Sicherung einer eher verdichteten Wohnnutzung, aber auch der Vermeidung einer gemessen am städtebaulichen Umfeld und dem gegebenen Erschließungssystem unverträglichen Verdichtung. Aufgrund des stetig anhaltenden Flüchtlingszustroms besteht auch in Everswinkel ein hoher Wohnraumbedarf. Dieser soll u. a. am Pattkamp durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ggf. auch als sozialer Wohnungsbau langfristig gedeckt werden. Je nach Größe der künftigen Wohnungen können an diesem Standort

⁷ Hessischer VGH, Beschluss vom 18.09.2015 - 3 B 1518/15.

⁸ OVG NRW, Beschluss vom 23.09.2015 - 2 B 909/15.

aufgrund der Nähe der Infrastruktureinrichtungen im Ortskern sowohl Familien mit Kindern als auch ältere Menschen wohnen. Die Festsetzungen lassen eine vollwertige Zweigeschossigkeit mit entsprechender Höhenentwicklung zu. Der direkt südlich des Plangebiets anschließende Wohnsiedlungsbereich nördlich des Pattkamps ist eher von einer lockeren Wohnbebauung mit Einzel- und teilweise Doppelhäusern mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten geprägt. Die im Plangebiet angestrebten verdichteten Bauformen orientieren sich an vergleichbaren Strukturen südlich des Pattkamps und teilweise an der Bahnhofstraße. Darüber hinaus lässt der westlich des Plangebiets geltende Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ innerhalb des westlich gelegenen Mischgebiets eine vollwertige Zweigeschossigkeit in offener Bauweise ohne Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen oder zur zulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude zu. Somit werden im Zuge der vorliegenden Planung die im Umfeld vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen baulichen Strukturen grundsätzlich aufgenommen. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass sich die künftige Wohnbebauung aufgrund der getroffenen Festsetzungen verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Belang der Flüchtlingsunterbringung und der dadurch ausgelösten **Deckung des Wohnraumbedarfs im Zuge der vorliegenden 2. Änderung höher gewichtet als eine mögliche Fortführung der eher kleinteiligen baulichen Struktur** des unmittelbar süd- und südwestlich bestehenden Wohngebiets. Dies wird im Sinne einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Gemeinde, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer sparsamen Haushaltsführung und aufgrund der Aufnahme der im Umfeld bereits bestehenden bzw. zulässigen baulichen Strukturen für sachgerecht und vertretbar gehalten.

Da die kurzfristig geplante Flüchtlingsunterkunft nach Einschätzung der Gemeinde kein Wohngebäude, sondern, wie oben erläutert, eine soziale Einrichtung darstellt, greift die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für das westliche Baufeld erst bei dem langfristig angestrebten Umbau zu einem Mehrfamilienhaus.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet und orientieren sich an den oben erläuterten Planungszielen. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im Sinne der angestrebten verdichteten Bauformen mit entsprechenden Außenflächen als Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden.
- Um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen, wird die **Geschossflächenzahl GFZ** analog zu den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ mit 0,8 als Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

- Im Sinne einer eher verdichteten und einheitlichen Bauform mit Mehrfamilienhäusern wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Geländehöheneinmessung vorgenommen. Auf Basis dieser Einmessung setzt der Bebauungsplan konkret **Trauf- und Firsthöhen** fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 92) beziehen und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

Das Gelände fällt nach Osten deutlich ab, so dass auch in Bezug auf die künftige Straßenausbauplanung für das westliche und östliche Baufeld im Sinne einer verträglichen Einbindung in das städtebauliche Umfeld unterschiedliche Höhenvorgaben getroffen werden. In Bezug auf die später ausgebaute Straßenhöhe bringen die Festsetzungen eine Traufhöhe von etwa 5,5 m bis 6,5 m und eine Firsthöhe von rd. 11,0 m mit sich. Diese Festsetzungen unterstützen die angestrebte vollwertige zweigeschossige Bauweise als Mehrfamilienhäuser. Die Begrenzung der Traufhöhe mit Mindest- und Maximalmaß sichern eine weitgehend einheitliche bauliche Umsetzung.

Die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung vorgesehene Höhenentwicklung orientiert sich grundsätzlich an vergleichbaren bereits bestehenden baulichen Strukturen südlich des Pattkamps oder teils entlang der westlich verlaufenden Bahnhofstraße. Der südlich der Straße Pattkamp geltende Bebauungsplan Nr. 6 „Breede-Horst“ lässt entlang der Straße eine zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von maximal 7,0 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,0 m zu. Im Kurvenbereich zur Graf-Droste-Straße ist sogar eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Traufhöhe von bis zu 10,0 m und einer Firsthöhe von maximal 13,0 m zulässig. Darüber hinaus lässt der westlich des Plangebiets geltende Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ innerhalb des westlich gelegenen Mischgebiets eine vollwertige Zweigeschossigkeit in offener Bauweise ohne Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen zu. Somit werden im Zuge der vorliegenden Planung die im Umfeld vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen baulichen Strukturen grundsätzlich aufgenommen, die 2. Planänderung trifft aber restriktivere Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung als die benachbarten Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 38. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass sich die künftige Wohnbebauung aufgrund der getroffenen Festsetzungen **verträglich in das städtebauliche Umfeld** einfügt.

Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Belang der Flüchtlingsunterbringung und der dadurch ausgelösten Deckung des Wohnraumbedarfs im Zuge der vorliegenden 2. Änderung höher gewichtet als eine mögliche Fortführung der eher kleinteiligen baulichen Struktur des unmittelbar süd- und südwestlich bestehenden Wohngebiets. Dies wird im Sinne einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Gemeinde und aufgrund der Aufnahme der im Umfeld bereits bestehenden bzw. zulässigen baulichen Strukturen für sachgerecht und vertretbar gehalten.

Zudem liegt das vorliegende Plangebiet östlich der gemischt genutzten Gebäude an der Bahnhofstraße und nördlich bzw. westlich der realisierten Kleingartenanlage. Die vorliegend festgesetzten Baufelder des Allgemeinen Wohngebiets weisen zu

den westlich gelegenen Gebäuden im Bestand einen Abstand von mindestens 30,0 m auf. Zur westlichen Grundstücksgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m. Zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden befindet sich zudem ein breiterer Gehölzstreifen, der gemäß rechtskräftiger Festsetzungen weiter bebaut werden kann. Im Ergebnis verbleibt aber bei vollständiger Ausnutzung der bestehenden Baurechte ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze und somit insgesamt mindestens 10,0 m zwischen den Baufeldern. Dies sind 4,0 m mehr als bauordnungsrechtlich gemäß BauO NRW erforderlich.

Abhängig von Tages- und Jahreszeit kann im Zuge der Planumsetzung eine **größere Verschattung des westlich angrenzenden Grundstücks** eintreten, als nach geltendem Planungsrecht (Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten) zu erwarten. Im Ergebnis wird die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung ermöglichte zweigeschossige Bebauung mit entsprechend eindeutig definierter Höhenentwicklung aufgrund des weiterhin gegebenen Abstands von 10,0 m und der unveränderten Besonnung von Süden und Westen als vertretbar erachtet. Die Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse werden sich nicht verschlechtern. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sowohl im benachbarten Mischgebiet als auch im vorliegenden Plangebiet weiterhin gegeben.

Eine **Verschattung der südlich gelegenen Kleingartenflächen** ist aufgrund der nördlichen Lage der geplanten Gebäude nicht möglich. Eine Verschattung der östlich des Plangebiets umgesetzten Gartenparzellen ist aufgrund des gegebenen Abstands von mindestens 50,0 m zwischen dem ausgewiesenen Baufeld und dem Garten allenfalls an Sommerabenden denkbar. Eine solche Einschränkung der Belichtung ist nicht maßgeblich und wird als zumutbar erachtet. Ein Anpassungsbedarf besteht daher nicht.

Die vorliegende 2. Planänderung setzt zwei Baufelder mit der oben beschriebenen zulässigen zweigeschossigen Bebauung mit eindeutig definierter Höhenentwicklung fest. Das westliche Baufeld liegt mindestens 15,0 m von den südlich gelegenen Kleingartenparzellen entfernt, das östliche hält entsprechend der Ausrichtung des Plangebiets einen Abstand von mindestens 8,5 m. Es ist grundsätzlich möglich, dass eine **Einsichtnahme aus den Obergeschossen** der künftigen Gebäude in die Kleingartenanlage möglich ist. Dies wird aber aufgrund der großen Abstände und der bereits bestehenden Wohnnachbarschaft im Umfeld für verträglich, zumutbar und sozialadäquat gehalten.

- Die städtebauliche Planung sieht mit dem Ziel der Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs insgesamt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Eine kleinteiligere Bebauung mit Doppelhäusern würde diesem Ziel nicht vollständig entsprechen, so dass die Beschränkung auf **Einzelhäuser** bei einer offenen Bauweise hier als sinnvoll und folgerichtig angesehen wird.
- Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die Größe der Baufenster nimmt bereits angemessen Rücksicht auf die konkret geplante Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft sowie die langfristig angestrebte Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Ausrichtung der beiden geplanten Baufelder lässt zudem eine optimale Nutzung der Solarenergie zu.

- Der Bebauungsplan setzt orientiert an der geplanten Erschließung und dem Gebäudebestand im Umfeld für die neuen Gebäude die **Hauptfstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zur Nachbarbebauung und zum Straßenzug sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche i. W. nach Süden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Unmittelbar südlich und südöstlich des vorliegenden Plangebiets schließen bereits realisierte Kleingärten mit Gartenlauben und dem zentral am Pattkamp gelegenen eingeschossigen Vereinsheim an. Südlich davon beginnt der großflächige Wohnsiedlungsbereich, der nördlich des Pattkamps i. W. von einer eher lockeren Wohnbebauung mit Einzel- und teilweise Doppelhäusern geprägt ist. Die Wohngebäude stammen aus verschiedenen Entstehungsjahren und sind überwiegend in sog. 1 ½-geschossiger Bauweise (zweites Vollgeschoss nach der Definition der BauO NRW im Dachgeschoss) mit roten oder anthrazitfarbenen Sattel- und Krüppelwalmdächern mit 45°-55° errichtet. Sie weisen insgesamt eine einheitliche Höhenentwicklung auf. Südlich des Pattkamps beginnt eine für Everswinkel eher dichte Wohnbebauung mit vollwertig zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit flach geneigten Satteldächern (ca. 25°-30°). Insgesamt überwiegen rote Klinkerfassaden. Westlich der überplanten Flächen entlang der Bahnhofstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Planungsziel für die Gebäude im Plangebiet ist grundsätzlich die Übernahme der wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Umgebung.

Damit sich die neue Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt, werden gemäß § 86 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen ermöglichen finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene sowie die regionaltypische Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Dachgestaltung

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** für Wohngebäude ist das Satteldach, untergeordnet finden sich im direkten Umfeld Gebäude mit Krüppelwalmdach. Die Hallen des westlich gelegenen Autohauses weisen ein flach geneigtes Satteldach und teilweise ein Flachdach auf. Im weiteren Umfeld westlich der Bahnhofstraße lässt der Bebauungsplan Nr. 6 in Teilbereichen auch Pultdächer zu. Mit dem Ziel der Errichtung von Mehrfamilienhäusern als vollwertig

zweigeschossige Gebäude lässt der Bebauungsplan sowohl flach geneigte Satteldächer (25°-30°) als auch Pultdächer mit einer Neigung bis zu 25° zu. Die Festsetzung des Pultdachs nimmt Rücksicht auf die konkrete Vorhabenplanung der Flüchtlingsunterkunft und ermöglicht zudem eine optimale solare Nutzung der Dachfläche oder Fassade. Die zulässige Neigung entspricht den flach geneigten Dächern der Gebäude südlich des Pattkamps und fügt sich somit angemessen in das städtebauliche Umfeld ein.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Ferner werden im Sinne einer einheitlichen **Dachgestaltung** Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang münsterlandtypisch auf maximal 0,50 m begrenzt. Aufgrund der Erfahrungen aus den letzten Baugebieten wird für abgeschleppte Haustürvordächer und Terrassenüberdachungen eine in der baulichen Ausdehnung angemessene Überschreitungsoption zugelassen.
- Des Weiteren werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Sie ermöglichen die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz und somit mehr Spielraum als das regional- und münsterlandtypische rot. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Für flach geneigte Pultdächer werden in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung und im Sinne einer verträglichen Flexibilität andere Materialien (z. B. Bitumeneindeckung) zugelassen.

Die vorliegende 2. Planänderung eröffnet somit über die regionaltypische Dachform und Dacheindeckung hinaus einen geringfügig größeren Gestaltungsspielraum. Dies wird im Sinne einer modernen Bebauung, einer zu vermeidenden unverhältnismäßigen Einschränkung für künftige Bauvorhaben und in Anlehnung an das gestalterische Gesamtkonzept des konkreten Vorhabens für städtebaulich verträglich gehalten.

Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbilds entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanz-

effekts und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in dieser gewachsenen Siedlungslage somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrauchte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Ein „fassbarer“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad wird jedoch von den Herstellern nicht benannt. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrads gegeben. Ausgeschlossen werden daher glasierte Oberflächen sowie hochglänzende Engoben („Edelengoben“), während matt engobierte Oberflächen noch zulässig sind.

Dachbegrünungen und Photovoltaik-/Solarthermieranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Photovoltaik-/Solarthermieranlagen beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden. Sie ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen und werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert.

b) Fassadengestaltung

Im Sinne einer regionaltypischen Bauweise ist die Gestaltung der Fassaden hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung von Bedeutung. Regionaltypisches Fassadenmaterial des Münsterlands ist insbesondere rot-bunter Backstein. Mit Blick auf die wertvolle Kulturlandschaft Münsterland wird deshalb im gesamten Plangebiet für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptbaukörper u. a. **Sicht- und Verblendmauerwerk in der Farbe rot bis rot-bunt** vorgegeben. Helles Verblendmauerwerk ist ausdrücklich nicht zulässig. Analog zur Dacheindeckung/-farbe wird bei den Klinkerfarben auf eine genaue Definition nach RAL verzichtet, da das Ausgangsmaterial ein Naturprodukt ist und i. W. durch verschiedene Brandvorgänge seine Farbe erhält. Es gibt daher keine einheitlichen, anbieterunabhängigen Farbbezeichnungen, die in einer Festsetzung hinreichend bestimmt angewandt werden könnten.

Zudem werden im Plangebiet weitergehende, umgebungsverträgliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Es wird grundsätzlich **heller Putz** (weiß, hellgrau, hellgelb) zugelassen. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Damit sind auch helle Grautönungen aus dem neutralen Farbbereich zulässig. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Beratung der Bauherren in der Gemeindeverwaltung aus.

Im Sinne der weiteren Öffnung der Gestaltungsoptionen lässt der Bebauungsplan auch **Holzhäuser** in naturbelassenen Farben zu. Darüber hinaus sind bis zu einem maximalen Wandflächenanteil von 30 % auch andere Materialien (z. B. Metall) zulässig, um den gestalterischen Rahmen nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Glasfas-saden und Fenster fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Die vorliegende 2. Planänderung eröffnet somit über die regionaltypische Fassadengestaltung hinaus einen geringfügig größeren Gestaltungsspielraum. Dies erfolgt entsprechend des grundsätzlich von der Gemeinde verfolgten gestalterischen Ziels der umgebungsverträglichen Flexibilisierung i. W. analog zu den Festsetzungen in den letzten neueren Wohngebieten im Gemeindegebiet. Eine unverhältnismäßige Einschränkung für künftige Vorhaben soll vermieden werden. Eine städtebaulich unverträgliche Gestaltungsfreiheit wird hingegen nicht gesehen.

c) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird festgesetzt, um herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Vorgärten, Einfriedungen

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartierscharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen. Diese sind als Laubhecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen oder als Trockenmauern auszuführen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien (z. B. Holz, Zaun) möglich. Ähnliche Vorgaben werden von der Gemeinde in vergleichbaren Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

e) Sammelstellplätze

Zur gestalterischen Einbindung der geplanten Sammelstellplätze im Norden entlang der neuen Erschließungsstraße regelt der Bebauungsplan die **Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen**. Dies dient insbesondere einem verträglichen Übergang zu den nördlich anschließenden Gehölzstrukturen entlang des Lärmschutzwalls.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch die Errichtung einer neuen Straße mit Anschluss an die westlich verlaufende Bahnhofstraße (K 3), die im Zuge der 2. Änderung planungsrechtlich abgesichert wird. Die Bahnhofstraße stellt eine innerörtliche Hauptverbindungsachse mit Sammelfunktion für die anliegenden Wohn- und Mischgebiete dar und gewährleistet zudem die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz u. a. über den unmittelbar nordwestlich gelegenen Anschluss an die nördlich des Plangebiets verlaufende L 793 Richtung Münster. Die neue Erschließungsstraße trifft im Bereich der heutigen nördlichen Ein-/Ausfahrt des bestehenden Autohauses auf die Kreisstraße, auf der in diesem Teilstück maximal 50 km/h gefahren werden darf.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine **verkehrliche Untersuchung**⁹ durchgeführt, die zum einen die Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Bestandssituation und die sich verändernden Verkehre im Umfeld der geplanten Bebauung prüft und bewertet. Zum anderen werden Aussagen zur Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung über die Bahnhofstraße getroffen. Das Gutachten geht von folgenden Rahmenbedingungen aus: Der Bebauungsplan lässt insgesamt eine Bebauung mit maximal 16 Wohneinheiten zu, langfristig realistisch zu erwarten sind aber nur 14. Die Gemeinde plant im Westen des Geltungsbereichs zunächst die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft für ca. 50 Personen, die aber mittel- bis langfristig zu dauerhaftem Wohnraum als Mehrfamilienhaus mit maximal sechs Wohnungen umgebaut werden soll. Nach den Erfahrungen der Gemeinde mit vergleichbar großen Asylbewerberunterkünften im Gemeindegebiet (Münsterstraße oder Bergstraße) ist davon auszugehen, dass die Flüchtlinge zunächst über keine eigenen Autos verfügen und sich die Fahrten somit auf sechs Fahrten pro Tag durch Mitarbeiter des Bauhofs, Sozialarbeiter, Hausmeister oder Besucher beschränken. Langfristig bei der vollständigen Realisierung der Wohngebäude geht die verkehrliche Untersuchung von vier Fahrten pro Tag und Wohneinheit und somit von 60 Pkw-Fahrten/Tag aus. Ab dem Knotenpunkt an der Bahnhofstraße wird angenommen, dass der planinduzierte Verkehr je zur Hälfte nach Norden und nach Süden abfließt.

Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Planrealisierung an der Einmündung Bahnhofstraße über die bisher private Nutzung durch das Autohaus hinaus eine zusätzliche Belastung von insgesamt sechs Fahrzeugen je Stunde hervorruft. Somit werden künftig ab der Ein- und Ausfahrt an der Bahnhofstraße jeweils neun statt bisher sechs Kfz/h in beide Richtungen abfließen. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist daher auf der Kreisstraße nach derzeitigem Kenntnisstand **keine maßgebliche Verkehrszunahme** im Vergleich zur Ausnutzbarkeit gemäß bestehendem Planungsrecht zu erwarten. Die verkehrliche Untersuchung hat ergeben, dass auch unter Berücksichtigung des durch die Planrealisierung mit der langfristig angestrebten Umsetzung von zwei Mehrfamilienhäusern ausgelösten Verkehrsaufkommens die Einmündung an der Bahnhofstraße die gute Qualitätsstufe B erreicht. Diese ergibt sich ausschließlich aus den höheren Wartezeiten der von dem geplanten Wohnweg ausfahrenden Fahrzeuge (≤ 20 Sekunden). Der Verkehr auf der klassifizierten Bahnhofstraße (K 3) fließt nach Angaben der Untersuchung mit der besten Qualitätsstufe A mit Wartezeiten < 10 Sekunden ab. Im Ergebnis sind der **neu geplante Knotenpunkt und die Bahnhofstraße ausreichend leistungsfähig**, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnbebauung zu bewältigen. Auch bei einer vollständigen Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für das westliche Baufeld ist aufgrund der sicher gegebenen Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung weiterhin von dieser Bewertung auszugehen. Zusammenfassend geht der Verkehrsplaner davon aus, dass hinsichtlich der Verkehrsqualität nichts gegen die geplante Verkehrsanbindung des neuen Wohnwegs an die Bahnhofstraße spricht. Auf die Verkehrsuntersuchung wird ergänzend verwiesen.

Die Gemeinde folgt der Auffassung der Gnegel GmbH und hält die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

⁹ Gnegel GmbH (2016): Ermittlung des Verkehrsaufkommens und Prüfung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ der Gemeinde Everswinkel, Sendenhorst. 14.01.2016.

gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderweitigen oder ergänzenden Informationen mitgeteilt.

Die **neu geplante Erschließungsstraße** im Norden des Plangebiets wird im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und gemäß Straßenausbauplanung als Wohnweg nach RAST 06 ausgebildet. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 4,5 m und zusätzlich beidseits eine Bankette, so dass eine Begegnung zwischen Pkw und Fahrrad möglich ist. Zudem sichert eine Ausweibucht auf der Nordseite der Straße ein mögliches Begegnen größerer Fahrzeuge. Die Einmündung an der Bahnhofstraße wird den fahrdynamischen Anforderungen für ein dreiachsiges Müllfahrzeug entsprechend der künftigen öffentlichen Nutzung ausgebaut. Mittig zwischen den beiden Baufeldern ist eine Wendeanlage in Anlehnung an Bild 59 der RAST 06 vorgesehen, die in Abstimmung mit den Entsorgungsunternehmen und der örtlichen Feuerwehr auch das Wenden für größere Fahrzeuge (z. B. dreiachsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr) ermöglicht. Die Straßenausbauplanung liegt zur Einsicht und Beratung der Bauherren in der Gemeindeverwaltung aus.

Im Zuge der o. g. Standortdiskussion und der ersten planerischen Überlegungen hat die Gemeinde ursprünglich die verkehrliche Anbindung des vorliegenden Plangebiets über den vorhandenen Stichweg des Pattkamps, der im Südosten auf den vorliegenden Geltungsbereich trifft, angestrebt. Diese in weiten Teilen als sog. Interessentenweg eingestufte Straße ist relativ schmal ausgebaut und dient bisher ausschließlich der öffentlichen Erschließung der Kleingartenanlage und der südlich gelegenen, z. T. im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen entstandenen Wohngebäude. Aufgrund der Anregungen der Anwohner im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde in der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die ursprünglich vorgesehene Kfz-Anbindung über den Pattkamp verworfen. Damit werden die Nachbarbelange angemessen berücksichtigt und in der Abwägung höher gewichtet als der Belang des zusätzlichen Aufwands für die Herstellung einer neuen Erschließung. Dies wird aufgrund des insgesamt relativ schmalen Ausbaus des Pattkamps für vertretbar gehalten.

Die 2. Planänderung sieht jedoch eine **Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer** vom Pattkamp auf den durchgängig parallel zum Lärmschutzwall entlang der Landesstraße verlaufenden Fuß- und Radweg, der im westlichen Plangebiet künftig als Wohnweg ausgebaut wird, vor. Es erfolgt eine Optimierung der bisherigen fußläufigen Verbindung, wobei der bestehende schmale Weg im Bereich der Kleingartenanlage nicht überplant wird. Damit ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Ortskern und in die freie Landschaft über das vorhandene Netz planerisch gesichert. Bei einer geplanten Breite von 4,0 m soll eine Nutzung dieser Verbindung auch für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge im Notfall möglich sein. Sie erhalten von der Gemeinde entsprechende Schlüssel für die in der Ausbauplanung vorgesehenen Absperrepfosten.

Private Stellplätze sind entlang der neuen Straße westlich und östlich der Wendeanlage in ausreichender Zahl für die geplanten Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Sollten darüber hinaus Garagen, Carports oder Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen entstehen, ist seitlich ein Abstand von mindestens 1,0 m zu Planstraßen und Fuß-/Radwegen besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Die-

ser Streifen ist zu begrünen, auch eine Fassadenbegrünung kann die Anlagen in das Straßenbild einbinden.

Der Anschluss an den **ÖPNV** erfolgt über die Regionalbus-Linie R 22/R 23 sowie den Schnellbus S 20 in Richtung Warendorf, Freckenhorst und Münster. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen südlich („Freckenhorster Straße“, „Everswinkel Mitte Rad + Bus“) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (siehe Kapitel 1).

5.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

Gewerbelärmeinwirkungen

Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar südlich der L 793; nördlich der Landesstraße grenzt das **Gewerbe- und Industriegebiet Grothues** an, das über den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Grothues“ (Rechtskraft 2000) entwickelt wurde. In dem Bebauungsplan wurde eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebiets nach dem Abstandserlass NRW vorgenommen, um eine mit dem Umfeld verträgliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets zu sichern. Zulässig sind je nach Teilbereich Betriebe der Abstandsklassen 500 m, 300 m und 200 m. Im Übergang zum vorliegenden Plangebiet im Süden sind im Westen im GE1 Betriebe der Abstandsklasse I-VI (1.500 m-200 m) und im Osten im GE3 Betriebe der Abstandsklasse I-V (1.500 m-300 m) unzulässig. Diese Abstände beziehen sich nach 2.2.1 des Abstandserlasses auf Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO und berücksichtigen grundsätzlich alle potenziellen gewerblichen und industriellen Emissionen, wie z. B. Schall, Geruch, Erschütterungen. Nach 2.2.2.4 des Abstandserlasses darf der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Allgemeines oder Besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet nach §§ 2, 4, 4a BauNVO handelt. Westlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ an, der entlang der Bahnhofstraße ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. Hier sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 rückt das geplante Allgemeine Wohngebiet näher an das ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiet Grothues heran als bestehende ausgewiesene Wohngebiete im Umfeld. Daher wurde im Vorfeld des Planverfahrens im Rahmen eines **Schallgutachtens**¹⁰ untersucht, ob durch die Betriebe des benachbarten Gewerbe- und Industriegebiets und des Mischgebiets kritische Gewerbelärmpegel im vorliegenden Plangebiet zu erwarten sind. Betrachtet wurden im Einzelnen das westlich im Mischgebiet gelegene Autohaus und die Gebäudereinigungsfirma sowie die im nördlichen Gewerbegebiet gelegene Schankwirtschaft mit Saalbetrieb. Die seitens der Bürger im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Feierlichkeiten im Vereinsheim der Kleingartenanlage werden im Schallgutachten nicht berücksichtigt, da hierfür weder eine Baugenehmigung noch eine gaststättenrechtliche Genehmigung besteht. Nach derzeitigem Kenntnisstand

¹⁰ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2016): Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ der Gemeinde Everswinkel, Gronau. 26.02.2016.

lassen u. a. die gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzaufgaben sowie die bereits heute aufgrund der bestehenden Wohnnachbarschaft einzuhaltenden Immissionschutzanforderungen eine Baugenehmigung zudem nicht zu. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an das Vereinsheim heran. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird es weiterhin für sachgerecht und methodisch richtig gehalten, dass ausschließlich der genehmigte Stand der Vereinsheimnutzung Abwägungsgrundlage für die schalltechnische Beurteilung ist. Die genehmigte Nutzung als Vereinsheim der Kleingartenanlage (z. B. für Versammlungen) wird seitens des Schallgutachters weiterhin für verträglich mit der umgebenden Wohnnachbarschaft gehalten, so dass eine weitergehende Untersuchung nicht als erforderlich erachtet wird.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass an der geplanten Wohnbebauung voraussichtlich am Tag ≤ 52 dB(A) und in der Nacht < 40 dB(A) erreicht werden. Die im Nordosten ermittelte randliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte um maximal 2 dB(A) in der Nachtzeit betrifft i. W. die Verkehrsfläche, Stellplatzanlagen und den Spielplatz, so dass diese vorliegend für vertretbar gehalten wird. Damit werden die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die im Städtebau zu Grunde zu legenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts sicher eingehalten und in weiten Teilen des Plangebiets in der Tag- und Nachtzeit deutlich unterschritten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen sind nach der schalltechnischen Untersuchung nicht zu erwarten. Zudem geht der Gutachter aufgrund der konservativen Berechnungsansätze davon aus, dass in der Umsetzung mit eher geringeren Geräuschimmissionen im Plangebiet zu rechnen ist. Ergänzend erläutert er, dass sich aus seiner Sicht keine weiteren Geräuschemittenten im Umfeld des Plangebiets befinden, die geeignet wären, innerhalb des geplanten Wohngebiets relevante Geräuschimmissionen hervorzurufen.

Somit wird deutlich, dass im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ in Bezug auf Gewerbelärm **gesunde Wohnverhältnisse** im Sinne des BauGB gegeben sind. Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die ermittelten Ergebnisse für nachvollziehbar und vertretbar. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Bei einer Nutzungsaufgabe der betrachteten bestehenden Nutzungen und der damit verbundenen Ansiedlung neuer Betriebe im Gewerbe- und Industriegebiet Grothues sind die o. g. rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Gewerbegebiet Grothues“ inklusive Abstandslistengliederung im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren einzuhalten. Der umliegend jeweils geltende Schutzanspruch ist entsprechend zu berücksichtigen. Während die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte für Kleingartenanlagen enthält, beinhaltet die bei städtebaulichen Planungen heranzuziehende DIN 18005 idealtypische Orientierungswerte für diese Nutzung (55 dB(A) tags/nachts). Damit ändert sich durch die 2. Planänderung der Schutzanspruch am Tag im Vergleich zur vorliegend geplanten Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets nicht, in der Nachtzeit jedoch reduziert sich der relevante Orientierungswert um 15 dB(A).

Im Ergebnis wird durch die 2. Änderung **keine wesentliche Einschränkung der gewerblichen Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet Grothues** hervorgerufen. Im Einzelfall kann es jedoch durch die vorliegend geplante heranrückende Wohnbebauung

und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bei künftigen gewerblich-industriellen Nutzungen zu zusätzlichen Immissionsschutzauflagen im Genehmigungsverfahren kommen. Dies wird im Ergebnis der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aufgrund der bereits geltenden restriktiven Abstandslistengliederung im nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Grothues“, der bereits im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen und des hohen Wohnraumbedarfs in Everswinkel für angemessen und vertretbar gehalten.

Des Weiteren sind im **Mischgebiet** grundsätzlich nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht westlichen stören, da nach § 6 BauNVO Wohnen im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Somit mussten die im Mischgebiet gelegenen Betriebe (Autohaus, Gebäudereinigungsfirma) bereits im Genehmigungsverfahren die entsprechende Verträglichkeit nachweisen. Bei künftigen Nutzungsänderungen oder Neuansiedlungen gilt dies weiterhin. Zudem schließen unmittelbar südlich des Mischgebiets und westlich der Bahnhofstraße rechtskräftig festgesetzte Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO an, so dass die geplante Wohnbebauung im Zuge der vorliegenden 2. Änderung nicht näher an die vorhandenen Betriebe heranrückt. Im Ergebnis wird durch die 2. Änderung **keine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet** hervorgerufen.

Verkehrslärmeinwirkungen

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ liegt unmittelbar südlich der L 793, die als Umgehungsstraße für Everswinkel zu werten ist und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sicherstellt. Westlich verläuft die Bahnhofstraße (K 3) als innerörtliche Hauptverbindungsachse. Es ist somit von einer deutlichen Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine **schalltechnische Untersuchung**¹¹ eingeholt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der L 793 erfolgt auf Grundlage von **Zähl-daten**, die im Jahr 2010 vom Landesbetrieb Straßen NRW ermittelt wurden. Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der Bahnhofstraße erfolgt auf Basis von **Prognosedaten** der Gnegel GmbH¹² unter Berücksichtigung der Lkw-Anteile, die sich aus den Ergebnissen der vom Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel im April 2015 durchgeführten Verkehrszählungen¹³ ergeben. Die Ausgangsdaten der Verkehrsstärken der L 793 werden in der schalltechnischen Untersuchung pauschal um 10 % erhöht, um Verkehrsschwankungen oder künftigen Verkehrssteigerungen angemessen Rechnung zu tragen. Damit ist das Schallgutachten eher konservativ gerechnet, um schalltechnisch „auf der sicheren Seite zu sein“. Die Zugrundelegung der Verkehrszählung durch die Gemeinde sowie die daraus entwickelte Verkehrs-

¹¹ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2016): Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ der Gemeinde Everswinkel, Gronau. 26.02.2016.

¹² Gnegel GmbH (2016): Ermittlung des Verkehrsaufkommens und Prüfung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ der Gemeinde Everswinkel, Sendenhorst. 14.01.2016.

¹³ Gemeinde Everswinkel (Ordnungsamt) (2015): Auswertung Verkehrsdaten Bahnhofstraße, Abschnitt Ampelkreuzung - Grothues, Everswinkel. April 2015.

prognose werden seitens der Gemeinde als sinnvolle und angemessene Berechnungsgrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ermittelt der Schallgutachter für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung lage- und geschossabhängig **verkehrsbedingte Mittelungspegel** von 51-67 dB(A) am Tag und 45-62 dB(A) in der Nacht. Innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen betragen die Mittelungspegel tagsüber 52-61 dB(A) und nachts 45-54 dB(A). Somit werden die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nur teilweise i. W. im südlichen Bereich eingehalten, insbesondere in der Nachtzeit und bei steigender Aufpunkthöhe jedoch teilweise deutlich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden je nach Geschosshöhe ebenfalls besonders im Nordosten überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts), in denen das Wohnen nach § 6 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzungsart darstellt, werden in weiten Teilen des Plangebiets sicher eingehalten und nur im nordöstlichen Randbereich teilweise überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) werden jedoch im gesamten Wohngebiet eingehalten, eine Überschreitung erfolgt lediglich am äußersten westlichen (tags und nachts) und nordöstlichen (nur nachts) Rand im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche. Lärmbelastungen, bei denen in der Rechtsprechung regelmäßig von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen wird (Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts), werden vorliegend hingegen nicht erreicht. Auf die schalltechnische Untersuchung wird ergänzend verwiesen.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden gewachsenen Siedlungsbereichen, in denen sowohl Wohnnutzungen als auch Verkehrswege bereits vorhanden und in denen eine Nachverdichtung im Siedlungsgefüge erfolgen soll, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht vollständig eingehalten werden. Südlich der Landesstraße bestehen bereits seit vielen Jahren rechtskräftig überplante Wohn- und Mischgebiete; innerhalb des vorliegenden Plangebiets sind bisher Kleingärten mit vergleichbaren Schutzansprüchen (s. o.) planungsrechtlich zulässig.

Um in dieser durch Verkehrslärm vorbelasteten Situation gesunde Wohnverhältnisse sicher gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zu treffen. Aufgrund des bereits nördlich des Plangebiets parallel zur Landesstraße errichteten Lärmschutzwalls sind weitere aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. partielle Erhöhung des Walls, geschlossene Bebauung) realistischerweise nicht umzusetzen und werden aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV nicht für erforderlich gehalten.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbe-

wältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Schallgutachtens werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden diese geschossübergreifend zusammengefasst und zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Bewohner im Plangebiet im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche II und III zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Der Gutachter weist ergänzend darauf hin, dass aufgrund der geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei neuen Gebäuden regelmäßig Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden und somit in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den Wärmeschutzanforderungen in der Regel keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Als ergänzende passive Schallschutzmaßnahme kann die Ausrichtung der Baufenster nach Norden mit der von der Landesstraße abgewandten Lage der geschützten **Außenwohnbereiche** im Süden gewertet werden. Das Schallgutachten hat im Bereich der i. W. südlich gelegenen Außenwohnbereiche, voraussichtlich ausgestaltet mit Balkonen und kleinen Gärten, bei freier Schallausbreitung abhängig von der Geschossebene am Tag Mittelungspegel im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete ermittelt. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der zweigeschossigen Gebäudekörper ist in der Umsetzung südlich der geplanten Mehrfamilienhäuser mit geringeren Lärmwerten zu rechnen. Zum Schutz vor Verkehrslärm

sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Auf die schalltechnische Untersuchung wird ergänzend verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl die Verkehrsprognose als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden angesichts der angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der vom Verkehrslärm vorbelasteten Situation als angemessen bewertet. Gesunde Wohnverhältnisse können somit im Ergebnis planerisch sicher vorbereitet werden. Städtebauliche Gründe wie die landesplanerisch geforderte Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs werden im vorliegenden Planungsfall höher gewichtet als die Option des Verzichts auf eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung. Im Ergebnis wird die Bebauung dieser durch Verkehrslärm vorbelasteten Fläche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar gehalten.

Verkehrslärmauswirkungen

Im Zuge der vorliegenden 2. Planänderung wird die **Errichtung einer neuen Erschließungsstraße** planerisch abgesichert. Die schalltechnischen Auswirkungen dieser Straßenbaumaßnahme und des im Zuge der Umsetzung zu erwartenden zusätzlichen planinduzierten Verkehrs wurden im Zuge des Planverfahrens schalltechnisch untersucht¹⁴. Der Gutachter geht auf Basis der Verkehrsprognose der Gnegel GmbH (siehe Kapitel 5.4) von einer künftigen Belastung der geplanten Straße von 60 Pkw-Fahrten pro Tag bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h aus und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Büroräume des westlich im Mischgebiet gelegenen Autohauses ergibt sich ein vom Straßenverkehr auf der neuen Erschließungsstraße hervorgerufener Beurteilungspegel von tagsüber ≤ 42 dB(A). Für das nächstgelegene Wohnhaus innerhalb des westlich der Bahnhofstraße ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets (Ludwig-Gausebeck-Straße 52a/b, Bebauungsplan Nr. 36) hat der Gutachter Beurteilungspegel von ≤ 39 dB(A) am Tag und ≤ 28 dB(A) in der Nacht ermittelt. Somit werden der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert der 16. BImSchV von tagsüber 64 dB(A) am Autohaus und die für Wohngebiete vorgegebene Immissionsgrenzwerte am relevanten Wohnhaus von 59/49 dB(A) tags/nachts deutlich unterschritten. Eine Erhöhung der durch den öffentlichen Straßenverkehr insgesamt hervorgerufenen Beurteilungspegel ist durch den prognostizierten planinduzierten Verkehr auf der neuen Planstraße somit nicht zu erwarten. Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Wie in Kapitel 5.4 erläutert, geht die verkehrliche Untersuchung in der Prognose des zusätzlichen planinduzierten Verkehrs langfristig bei der vollständigen Realisierung der Wohngebäude von vier Fahrten pro Tag und Wohneinheit und somit von ca. 60 Pkw-Fahrten/Tag aus. Ab dem Knotenpunkt an der Bahnhofstraße wird angenommen, dass der planinduzierte Verkehr je zur Hälfte nach Norden und nach Süden abfließt. Somit

¹⁴ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2016): Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ der Gemeinde Everswinkel, Gronau. 26.02.2016.

werden künftig ab der Ein- und Ausfahrt an der Bahnhofstraße jeweils neun statt bisher sechs Kfz/h in beide Richtungen abfließen. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist daher auf der Kreisstraße nach derzeitigem Kenntnisstand **keine maßgebliche Verkehrszunahme** im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht bzw. zur gegebenen Nutzung zu erwarten. Die K 3 ist zudem Bestandteil des klassifizierten Straßennetzes und übernimmt die Funktion einer innerörtlichen Hauptverbindungsachse. Daher weist sie bereits im Bestand eine entsprechend hohe verkehrliche Frequenzierung auf (DTV 2015, Zählzeiten Gemeinde Everswinkel: 7.400 Kfz/24 h), so dass in den angrenzenden seit langer Zeit bestehenden Wohn- und Mischgebieten schon heute grundsätzlich von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen ist. Das Schallgutachten legt bei der Betrachtung der künftigen Entwicklung eine gemäß der o. g. Verkehrsuntersuchung prognostizierte Belastung von 8.880 Kfz/24 h zu Grunde (Verkehrszunahme von 20 % ohne planinduzierten Verkehr). Die **Vorbelastung durch Verkehrslärm** liegt an den betrachteten Immissionsorten nach den Berechnungen des Schallgutachters am Büro des Autohauses voraussichtlich künftig bei Mittelungsspegeln von 54 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Am Wohnhaus Ludwig-Gausebeck-Straße 52a/b besteht eine Vorbelastung von 64/59 dB(A) tags/nachts. Damit werden an der schutzwürdigen Büronutzung des im Mischgebiet liegenden Autohauses sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (60/50 dB(A) tags/nachts) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts) für Mischgebiete sicher eingehalten. Zudem wird das Büro in der Nachtzeit nicht genutzt. Am betrachteten Wohnhaus, dass innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets liegt, werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A) tags/nachts) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen gemäß BauNVO Wohnen allgemein zulässig ist, werden ebenfalls überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber eingehalten, jedoch in der Nachtzeit bereits ohne die vorliegend geplante Wohngebietsentwicklung künftig überschritten. Insgesamt liegen die errechneten verkehrsbedingten Mittelungspegel nicht im nach Rechtsprechung anerkannten gesundheitsgefährdenden Bereich (70/60 dB(A) tags/nachts). Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass die bereits ohne die vorliegend geplante Wohngebietsentwicklung prognostizierte Verkehrszunahme von 20 % sehr sicher gerechnet ist und somit voraussichtlich von einer eher geringeren Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen ist.

Der von der Gnegel GmbH prognostizierte **durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehr auf der Bahnhofstraße** von etwa 30 Pkw-Fahrten pro Tag Richtung Ortskern stellt zum einen keine maßgebliche Verkehrszunahme dar und führt zum anderen zu keiner spürbaren Erhöhung der durch den öffentlichen Straßenverkehr insgesamt hervorgerufenen Beurteilungspegel. Die Gemeinde geht davon aus, dass die optional im Sinne einer Angebotsplanung im westlichen Baufeld zulässigen acht Wohnungen je Wohngebäude statt der im Verkehrsgutachten angenommenen sechs Wohneinheiten bzw. der dadurch ausgelöste planinduzierte Verkehr keine weitere Veränderung auslöst. Nach Angaben des Schallgutachters bewirkt die zu erwartende Zunahme durch den planinduzierten Verkehr nur eine geringfügige schalltechnische Erhöhung um maximal $\leq 0,1$ dB(A) am betrachteten Wohnhaus (Ludwig-Gausebeck-Straße 52a/b) und $\leq 0,4$ dB(A) am Büro des Autohauses. Diese Zusatzbelastung liegt unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle von 2-3 dB(A). Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung durch Verkehrslärm und der verkehrlichen Funktion der Kreisstraße als wesentliche Hauptverbindungsachse sowie aufgrund der eher hoch angenommenen künftigen Verkehrsentwicklung wird die geringfügige schalltechnische Erhöhung für

die Bebauung an der Bahnhofstraße für zumutbar und vertretbar gehalten. Somit hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ im Ergebnis keine relevante Lärmauswirkung, die Verkehrslärsituation bleibt qualitativ unverändert. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Die Gemeinde hat sowohl die Verkehrsprognose als auch das Schallgutachten geprüft, hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der beauftragten Büros. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der geplanten Fortentwicklung der Wohnbebauung angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Sonstige Immissionen

Lichtimmissionen durch ausfahrende Pkw aus der im Zuge der Planrealisierung öffentlich ausgebauten Einmündung auf die Bahnhofstraße auf der gegenüberliegenden Seite werden bei der vorliegenden Planung als nicht relevant eingestuft. Westlich der Bahnhofstraße befindet sich keine Wohnbebauung, diese beginnt in diesem Abschnitt etwas zurückgesetzt mit einem gewissen Abstand zur Kreisstraße. Entlang der Verkehrsfläche befindet sich ab der Ludwig-Gausebeck-Straße im Süden bis zum Lärmschutzwall im Norden eine durchgehende Eingrünung aus Sträuchern und Bäumen. Zudem wird die bestehende Ein- und Ausfahrt seit vielen Jahren durch das Autohaus genutzt, Probleme hinsichtlich Lichtimmissionen sind nicht bekannt. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Östlich des Plangebiets und der Kleingartenanlage am Pattkamp beginnt in ca. 100 m Entfernung der freie Landschaftsraum mit entsprechend landwirtschaftlich genutzten Flächen. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind bisher nicht bekannt und weiterhin nicht anzunehmen.

Die Problematik möglicher **Luftschadstoffe**, hier v. a. Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z. B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

Im Ergebnis wird ein weiterer Untersuchungsbedarf bislang nicht gesehen. Darüber hinaus wird ergänzend zum Thema Immissionsschutz auf die Begründung des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderung verwiesen. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderweitigen oder ergänzenden Informationen mitgeteilt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Gemeindegebiet. Diese sind nach Angaben der Versorgungsträger ausreichend leistungsfähig. Im Zuge des Planverfahrens wurde bereits für die nachgelagerte Genehmigungsebene eine Entwässerungsplanung entwickelt. Diese sieht u. a. vor, von dem südwestlich verlau-

fenden Mischwasserkanal einen Stich mit zwei Hausanschlüssen von Süden in das Plangebiet zu legen, um das **anfallende Schmutzwasser** abzuleiten. Eine abschließende Klärung in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie eine weitere grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit **Trinkwasser** ist über vorhandene Anschlüsse am Pattkamp und in der Bahnhofstraße sichergestellt. Das Leitungsnetz ist im Zuge der Umsetzung entsprechend zu ergänzen.

Die **Müllabfuhr** erfolgt durch Abholung der Tonnen an der neuen Erschließungsstraße. Der geplante Wendehammer ist ausreichend dimensioniert für ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Aufgrund der geringfügigen Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung im Siedlungsgefüge und der geplanten leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung über die Bahnhofstraße werden im Ergebnis keine eventuellen zusätzlichen Konflikte erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die im Norden neu geplante Erschließungsstraße ausgehend von der Bahnhofstraße sowie im Bedarfsfall zusätzlich von Süden über den Pattkamp durch Umlegen der Sperrpfosten auf dem geplanten Fuß- und Radweg gegeben. Der Wendehammer ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und somit auch ausreichend für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert. Eine Ausweichbucht auf der Nordseite der Erschließungsstraße sichert zudem einen störungsfreien Rettungsvorgang.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für die Weiterentwicklung des Wohngebiets eine **Mindestlöschwassermenge** von 800 l/min (48 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen, das DVGW-Arbeitsblatt W 331 ist zudem zu beachten. Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 an gut sichtbaren Stellen zu kennzeichnen. Die Anforderungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten und abzustimmen. Die Gemeinde hat sich bereits im Zuge des Planverfahrens mit der Feuerwehr und dem Brandschutzsachverständigen abgestimmt. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die vorhandenen Hydranten am Pattkamp und an der Bahnhofstraße/Ecke Ludwig-Gausebeck-Straße sichergestellt werden. Zudem wird die Gemeinde voraussichtlich als nicht zwingend erforderliche, aber sinnvolle Maßnahme am vorhandenen Weg nördlich des Vereinsheims der Kleingartenanlage einen weiteren Hydranten an der Hauptwasserleitung errichten.

Derzeit verläuft schräg durch das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung eine **10 kV-Leitung** der Westnetz GmbH. Diese wird im Zuge der Planrealisierung verlegt, so dass sie im geraden Verlauf in die Verkehrsfläche des Wendehammers mündet. Sie wird in ihrer künftigen Lage im Bebauungsplan dargestellt, die dauerhafte Wartung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird mit einem Leitungs- und Betretungsrecht entsprechend gesichert. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger hat bereits stattgefunden, weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nicht gesehen.

Die **Westnetz GmbH** hat darüber hinaus im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im direkten Umfeld des Plangebiets hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung befinden sich 1-kV- und 10-kV-Kabel sowie Gas- und Wasserleitungen des Versorgungsnetzes der Gemeindewerke Everswinkel. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Diese Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

b) Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung **gemischt mit Schmutzwasser** einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Dies trifft auf die vorliegende Planung zu. Zudem handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um eine bisher nicht ausgenutzte Erweiterungsfläche der bestehenden Kleingartenanlage, die seit vielen Jahren überplant ist und nunmehr mit dem Ziel der Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs für eine Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge vorgesehen ist. Das Plangebiet wird über Hausanschlüsse an die örtliche Mischwasserkanalisation südwestlich des Plangebiets angeschlossen, über die nach Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb TEO die Niederschlagsentwässerung der Wohngrundstücke erfolgen soll.

Das auf der neuen **Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser** soll entsprechend der Entwässerungsplanung i. W. über die entlang des nördlich gelegenen Walls bereits im Bestand verlaufende Entwässerungsmulde abgeführt werden. Sie ist grundsätzlich ausreichend breit und tief ausgebaut, um das neu hinzukommende Wasser aufzunehmen. Aufgrund der nur begrenzten Versickerungsfähigkeit der vorherrschenden lehmigen Sandböden wird zudem als Notüberlauf ein Anschluss an den im Süden des Plangebiets verlängerten Mischwasserkanal vorgesehen. Somit ist die Entwässerung der geplanten Verkehrsflächen gewährleistet. Eine weitere Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt im Zuge der Planumsetzung. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird insgesamt nicht gesehen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Derzeit stellt sich das Plangebiet i. W. als Grünland dar, das entlang der nördlich, östlich und südlich verlaufenden Wege von Hecken- und Strauchstrukturen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eingerahmt wird. Im Bereich der geplanten Er-

schließung Richtung Bahnhofstraße verläuft bisher ein geschotterter Fuß- und Radweg, der von Sträuchern und Bäumen umgeben wird. Mit dem Ziel, die künftige Wohnbebauung angemessen in das Umfeld einzubinden, setzt der Bebauungsplan eine entsprechende **Eingrünung der Sammelstellplätze** entlang der neuen Erschließungsstraße fest. Standortgerechte, heimische Laubbäume sollen den bestehenden Charakter des Fuß- und Radwegs unterstützen und vorhandene Gehölzstrukturen ergänzen. Eine weitere Durchgrünung des Änderungsbereichs erfolgt in der Umsetzung durch die Anlage der südlich gelegenen Gärten.

Im Osten des Plangebiets sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** vor. Dieser soll sowohl Kindern aus den geplanten Mehrfamilienhäusern als auch aus dem bestehenden umgebenden Wohnsiedlungsbereich als Spielmöglichkeit dienen. Er ist fußläufig gut von allen Seiten erreichbar.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Das Plangebiet stellt im Sinne der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges eine kleinflächige Arrondierung der im Nordosten von Everswinkel bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung dar. Durch die o. g. landschaftsbezogenen Regelungen und darüber hinaus durch Festsetzungen zur Bauhöhe und Baugestaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zwischen dem Wohnsiedlungsbereich im Süden, den unmittelbar umgebenen Kleingärten und dem nördlich der Landesstraße angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet angemessen Rechnung getragen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen

von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte), sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Das vorliegende Plangebiet stellt i. W. eine noch unbebaute Grünlandfläche dar, die gemäß geltendem Planungsrecht für die Anlage von Kleingärten mit Gartenlauben und Erschließungswegen genutzt werden kann. Diese Reservefläche wurde zwar bisher nicht in Anspruch genommen, eine entsprechende teilweise Bebauung und Versiegelung ist somit aber schon heute zulässig. Im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets verläuft in der Örtlichkeit ein geschotterter Fuß- und Radweg mit begleitenden Gehölzstrukturen. Die grundsätzliche Entscheidung zur Inanspruchnahme des Bodens ist somit schon in der Vergangenheit getroffen worden.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu aktivieren. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen der Innenentwicklung vorgebeugt werden. Mit der vorliegenden Planung wird eine **umgebungsverträgliche Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge** ermöglicht. Statt der bisher angestrebten Nutzung als Kleingärten soll im Änderungsbereich aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs eine kleinräumige Fortentwicklung des umgebenden Wohnsiedlungsbereichs ermöglicht werden. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine eher verdichtete Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich abgesichert. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung grundsätzlich ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden zugelassen. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch aber geringfügig gemindert werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung unterstützt die Planung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 4 verwiesen.

Somit trägt die Gemeinde dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die

Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹⁵ zu Grunde gelegt werden.

Das Plangebiet stellt sich derzeit i. W. als Grünland mit randlichen Gehölzstrukturen dar. Der Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist als geschotterter Fuß- und Radweg angelegt. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für Quadrant 3 des Messtischblatts 4013 (Warendorf) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Fettwiesen/-weiden potenziell eine Fledermausart (streng geschützt), der Laubfrosch (streng geschützt) sowie 24 Vogelarten (15 Arten streng geschützt) vorkommen. Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln die Feldlerche, der Baumpieper, die Waldohreule, die Wachtel, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschwalbe, der Feldsperling, der Wespenbussard und der Kiebitz in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Das Rebhuhn und die Turteltaube befinden sich sogar in schlechtem Erhaltungszustand. Zudem ist der Laubfrosch den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bis zur Offenlage der Bebauungsplanänderung lagen der Gemeinde keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der seit einigen Jahren im Umfeld bestehenden Wohnbebauung, gewerblichen Nutzungen und der Störeinflüsse in der Umgebung durch die insbesondere im Sommer regelmäßige Frequentierung der Kleingärten, der angrenzenden Fuß- und Radwege und der nördlich verlaufenden Landesstraße ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des südöstlich der Kleingärten angrenzenden freien Landschaftsraum ausgewichen sind. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet und entlang des Lärmschutzwalls werden allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Im Zuge der Realisierung wird nur ein Teil der Gehölze insbesondere entlang der neuen Erschließungsstraße entfernt, es verbleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Im Zuge der vorliegenden 2. Planänderung werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht andere Baumöglichkeiten geschaffen. Statt der bisher angestrebten Kleingartennutzung mit Gartenlauben etc. soll eine Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Vor diesem Hintergrund kann es durch die Planung insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die 2. Planänderung ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

Eingriffsmindernd setzt der Bebauungsplan eine Eingrünung der Sammelstellplätze zur Unterstützung der verbleibenden Gehölzstrukturen entlang des Lärmschutzwalls fest. Diese im Umfeld weiterhin bestehenden Gehölzstrukturen bieten der heimischen Fau-

¹⁵ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

na einen Lebens- und Jagdraum. Mit den südlich gelegenen Kleingärten und dem süd-östlich beginnenden freien Landschaftsraum stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Faunistische und floristische Kartierungen lagen bis zur Offenlage der Bebauungsplanänderung nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wurde in der dargelegten Ausgangssituation auf Bebauungsplanebene bisher nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

Diese Vorgaben hat die Gemeinde Everswinkel bei der **Entfernung der Gehölze** im Bereich der vorliegend geplanten Erschließungsstraße vollständig eingehalten. Die Rodung erfolgte nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Anfang/Mitte Februar 2016.

Die Anwohner des Pattkamps sowie die Nutzer der Kleingartenanlage haben im Zuge der Offenlage zur vorliegenden Planung sowohl der Gemeinde als auch der Unteren Landschaftsbehörde **Kartierungsergebnisse und Beobachtungen** (u. a. Falke, Bussard, Grünspecht, Laubfrosch, Kammmolch, Fledermäuse) vorgelegt. Es kann dahin gestellt bleiben, dass anhand des vorgelegten Fotomaterials nicht verifizierbar ist, wann, wo und von wem die Aufnahmen gemacht wurden. Im Plangebiet selbst wurden keine planungsrelevanten Arten seitens der Anwohner oder Kleingärtner kartiert, deren Nutzung über Nahrungssuche und Jagd hinausgeht. Es wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet festgestellt.

Aufgrund dieser an den Kreis Warendorf herangetragenen Anregungen zu vorgelegten Kartierungsergebnissen hat die Gemeinde insbesondere mit Blick auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde er-

gänzend eine **artenschutzrechtliche Untersuchung**¹⁶ eingeholt. Diese kommt auf Grundlage der Messtischblattabfrage, der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 38 aus 2014 sowie von zwei Begehungen Anfang April 2016 zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Realisierung der vorliegenden 2. Planänderung erfolgt in weiten Teilen eine Versiegelung des bestehenden Grünlands, zudem wird der Bereich der geplanten Straße versiegelt. Zu den Wirkfaktoren zählen somit Versiegelung von Freiflächen, Lichtimmissionen, Störungen durch Menschen etc.

Hinsichtlich der Artengruppe **Avifauna** (Vögel) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass planungsrelevante Arten innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Das Grünland ist als Lebensraum für gefährdete bodenbrütende Vogelarten aufgrund der geringen Größe und der Störfaktoren durch umliegende Wohnnutzungen, Gehölze und die Straße nicht geeignet. Nur die angrenzenden Gehölzstrukturen kommen als Lebensraum für Brutvögel in Betracht. Für diese Bereiche wurden ausschließlich häufig vorkommende und anpassungsfähige Arten prognostiziert. Sollten im Zuge der Umsetzung einzelne Individuen oder Brutpaare dieser häufigen Arten beeinträchtigt werden, ist davon auszugehen, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustands die Verbote des § 44(1) BNatSchG nicht betroffen sind.

Die seitens der Anlieger vorgetragenen Beobachtungen von Falken, Bussarden und dem Grünspecht innerhalb des Plangebiets wurden untersucht und fachgutachterlich bewertet. Im Ergebnis ist es nach Auffassung des Gutachters nicht ausgeschlossen, dass die genannten Arten das überplante Grünland bisher als Nahrungslebensraum nutzen, geeignete Brutbäume finden sich im Plangebiet jedoch nicht.

Fledermausquartiere sind in den angrenzenden Siedlungsbereichen, der Kleingartenanlage oder Baumhöhlen nicht ausgeschlossen. Dies trifft auch auf die seitens der Anwohner vorgetragenen Arten (Zwergfledermaus, Braunes Langohr) zu, die zu den charakteristischen Gebäudearten gehören, strukturreiche Lebensräume besiedeln und insbesondere in Siedlungen anzutreffen sind. Die vorliegend überplanten Flächen besitzen nach Auffassung des Gutachters aufgrund fehlender Gehölze (höhlenreiche Bäume) keine Quartierfunktion, können aber als Nahrungslebensraum genutzt werden. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung wird jedoch nicht als erheblich eingestuft, da das Grünland mit den nährstoffreichen und artenarmen Bedingungen keine außergewöhnlich günstigen Nahrungsbedingungen aufweist. Die angrenzenden Gehölze westlich des Plangebiets, entlang des Lärmschutzwalls sowie in der Kleingartenanlage werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt und bleiben als Jagdlebensraum weiterhin erhalten. Ausweichräume sind somit in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsraum vorhanden. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände nach BNatSchG wird seitens des Gutachters auch hier nicht gesehen, da der von der Planung betroffene Nahrungslebensraum nicht zu einer Beeinträchtigung des Fortpflanzungserfolgs führen wird.

¹⁶ Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz (2016): Gemeinde Everswinkel, Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ - 2. Änderung - Artenschutz - (inklusive Artenschutz-Protokoll), Warendorf. April 2016.

Hinsichtlich der Artengruppe **Amphibien** ist festzuhalten, dass innerhalb des Plangebiets keine Fortpflanzungsgewässer für Amphibien vorhanden sind. Zudem fällt das Gelände deutlich nach Osten ab, so dass auch bei längeren Regenfällen nicht mit feuchten Flächen zu rechnen ist. Das vorliegende Plangebiet weist mit seiner Artenarmut nach Einschätzung des Gutachters keine speziellen Eigenschaften als Nahrungslebensraum für Amphibien auf, so dass durch die Planrealisierung kein besonderer Nahrungs- und Lebensraum verloren geht. Bedeutende Wanderkorridore werden ebenfalls nicht zerschnitten, da die unmittelbar nördlich angrenzende Landesstraße das Vorkommen der Amphibien begrenzt. Diese wird in Tieflage geführt und mit einem beidseitigen, hohen Lärmschutzwall umfasst, so dass sie für an- und abwandernde Individuen kaum zu überbrücken ist. Lediglich einzelne Tiere sind im vorliegenden Plangebiet zu erwarten, wurden aber im Zuge der Ortsbegehungen nicht nachgewiesen.

Aufgrund der weiterhin nach Planrealisierung gegebenen Funktion der angrenzenden Gehölze als Nahrungslebensraum für Fledermäuse und der ggf. vorkommenden Einzelvorkommen von Amphibien schlägt der Gutachter als **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** eine insektenfreundliche Beleuchtung sowie die Vermeidung von Amphibienfallen an Licht- und Kellerschächten sowie beim Ausbau der Entwässerung vor. Diese Maßnahmen werden im Zuge der Planumsetzung beachtet, konkrete Regelungen können auf Genehmigungsebene festgelegt werden. Der bereits zur Offenlage im Bebauungsplan enthaltene Hinweis wird entsprechend ergänzt. Diese redaktionelle Anpassung dient der Klarstellung und vollständigen Information, die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB ist somit nicht erforderlich.

In der **Gesamtschau** wird deutlich, dass die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung¹⁷ nicht den bisherigen Ergebnissen der zur Offenlage dargelegten Artenschutzprüfung widersprechen. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ verursacht weiterhin keine artenschutzrechtlichen Konflikte und die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Zudem haben die Zugriffsverbote nach § 44(1) BNatSchG für die Ebene der Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Der Artenschutz muss auf der Bauleitplanungsebene nicht abschließend bewältigt werden, die Verbotstatbestände greifen erst auf der Umsetzungsebene. Der Artenschutz ist nur insofern von Bedeutung, als unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans zur Folge haben können und somit die Planung nach § 1(3) BauGB nicht erforderlich wäre. Der Artenschutz wird im Bebauungsplan hinreichend bewältigt, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die naturschutzfachliche Prognose gerechtfertigt ist, dass das spätere Eintreten von Zugriffsverboten durch Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden kann.¹⁸ Dies ist, wie bereits dargelegt, bei der vorliegenden 2. Planänderung der Fall, so dass auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird. Ergänzend wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung verwiesen.

¹⁷ Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (2016): Gemeinde Everswinkel, Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ - 2. Änderung - Artenschutz - (inklusive Artenschutz-Protokoll), Warendorf. April 2016.

¹⁸ OVG NRW, Urteil vom 21.04.2015, 10 D 21/12.NE.

Die Untere Landschaftsbehörde hat nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Untersuchung keine weiteren Bedenken aus landschaftsrechtlicher Sicht vorgetragen.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Eröffnung der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im Bereich der bisherigen Kleingarten-Erweiterungsfläche ist **grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Natur und Landschaft**. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden i. W. auf den bislang teils mit Gehölzen bestandenen Flächen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße statt. Der Ursprungsplan Nr. 32 setzt hier entlang der gesamten Trasse der L 793 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall fest, wovon der westliche Bereich nördlich des Autohauses bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ als Mischgebiet überplant wurde. Somit dient die Festsetzung der Eingrünung der durchgängigen Lärmschutzanlage. Die Grünfläche stellt hingegen keine Kompensationsfläche für den durch den 1981 aufgestellten Ursprungsplan Nr. 32 verursachten Eingriff in Natur und Landschaft gemäß BauGB i. V. m. BNatSchG dar. Der Lärmschutzwall bleibt mit den darauf befindlichen Gehölzstrukturen im Zuge der Planrealisierung vollständig erhalten, entfernt werden teilweise südlich anschließende Sträucher und Bäume entlang des Fuß- und Radwegs. Eine Inanspruchnahme des Grünlands als Kleingärten mit Gartenlauben und erforderlichen Wegen ist bereits nach geltendem Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 32 zulässig. Die 2. Änderung eröffnet im Sinne der Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge einen intensiveren Ausnutzungsgrad der Fläche und lässt erstmals eine Wohnbebauung zu. Die bisher verfolgten Planungsziele für diesen Bereich werden somit grundsätzlich geändert (s. o.).

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und mit dem Ziel der bedarfsgerechten Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs durch den anhaltenden Flüchtlingszustrom wird die Mobilisierung der Fläche im Ergebnis der Abwägung für sinnvoll gehalten. Die vorgesehene Nachverdichtung und Innenentwicklung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzu-

wenden¹⁹. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **keine maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

Da die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung teilweise überplante Grünfläche keine Kompensationsfläche für den Ursprungsplan darstellt, ist dieser nach Auffassung der Gemeinde weiterhin gemäß BauGB i. V. m. BNatSchG ausgeglichen. Ein durch die vorliegende Planung ausgelöster Ausgleichsbedarf entsteht somit im Ergebnis nicht.

Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine weitergehenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung der überplanten Flächen ist in dieser Lage im gewachsenen Siedlungsgefüge im Übergang zwischen dem gewachsenen Wohnsiedlungsbereich im Süden und dem nördlich der L 793 anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet nicht erkennbar. Zudem lassen die geringe Plangebietsgröße und die Lage unmittelbar unterhalb des parallel zur Landesstraße angelegten Lärmschutzwalls keine besondere klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet o. ä. zu. Vor dem Hintergrund der angestrebten geringfügigen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt. Zudem wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hingewiesen, die u. a. bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden zu beachten sind. Im Zuge der konkreten Umsetzung der Flüchtlingsunterkunft ist u. a. eine aktive solare Energienutzung geplant.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

¹⁹ Krautzberger, Dr. M. (2013): Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a(2) Nr. 4 BauGB) In: Ernst, Dr. Dr. H.C. W.; Zinkahn, Dr. W.; Bielenberg, Dr. W.; Krautzberger, Dr. M. : Baugesetzbuch – Kommentar und Baunutzungsverordnung – Kommentar. 2015: Rn. 82 ff. München: Verlag C.H. Beck.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m ² *
Allgemeines Wohngebiet	3.505
- davon Flächen für Stellplätze	315
Öffentliche Verkehrsflächen	2.070
- davon Fuß- und Radweg	300
Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	360
Gesamtfläche Plangebiet	<u>5.935</u>

*Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 03.11.2015 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 12.11.2015 (V-087/2015) gefasst worden.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 23.11.2015 bis einschließlich 08.12.2015 statt. In diesem Rahmen wurde am 23.11.2015 zudem eine Bürgerversammlung im Rathaus veranstaltet.

Nach vorangegangener Beratung über die Inhalte der Bürgerversammlung im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 01.12.2015 hat der Rat in seiner Sitzung am 15.12.2015 beschlossen, dass über die gemeindliche Flüchtlingsunterkunft hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Gebäude mit maximal acht Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Die verkehrliche Anbindung soll über Bahnhofstraße erfolgen, der Pattkamp dient der Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr. Auf Basis dieses Beschlusses wurde der Planentwurf zur Offenlage ausgearbeitet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ ist gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB vom 09.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016 im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 04.03.2016 gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

b) Planentscheidung

Die Gemeinde Everswinkel verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“ das Ziel, eine Neubebauung von Wohngebäuden im Bereich der bisher für Kleingärten vorgesehenen Fläche am Pattkamp planungsrechtlich abzusichern. Damit reagiert die Gemeinde auf den stetig anhaltenden Flüchtlingszustrom und den daraus resultierenden hohen Wohnraumbedarf. Zunächst ist konkret die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft für ca. 50 Menschen geplant, um eine kurzfristige Unterbringung zu gewährleisten. Langfristig soll das zweigeschossige Gebäude jedoch in ein Mehrfamilienhaus mit ca. sechs Wohneinheiten umgebaut werden. Damit soll dauerhafter Wohnraum mit selbstständiger Haushaltsführung geschaffen werden. Darüber hinaus wird östlich des geplanten Wohngebäudes ein weiteres Mehrfamilienhaus mit bis zu acht Wohneinheiten planungsrechtlich zugelassen. Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit der vorliegenden 2. Planänderung das Ziel einer angemessenen baulichen Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge.

Insbesondere berücksichtigt werden dabei die Belange der verkehrlichen Anbindung sowie Immissionsschutzbelange im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung sowie die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld. Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Im Ergebnis wird die vorliegende Aufstellung eines angebotsorientierten Bebauungsplans und die darin vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur kurzfristigen Unterbringung einer Flüchtlingsunterkunft im Westen und zur langfristigen planungsrechtlichen Absicherung von Mehrfamilienhäusern für planerisch sinnvoll und vertretbar gehalten. Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander gewichtet die Gemeinde Everswinkel am vorliegend überplanten Standort den durch den Flüchtlingszustrom ausgelösten hohen Wohnraumbedarf höher als den seitens der Einwanderer vorgetragenen Erweiterungsbedarf der Kleingartenanlage.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im Juli 2016